

## Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

### BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Diese Investmentgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds („AIF“) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Sie wird von der derigo GmbH & Co. KG mit Sitz in München als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) verwaltet.

## 1. Ziele und Anlagepolitik

Die Investmentgesellschaft investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung in Immobilien. Die Investitionen können direkt oder über Gesellschaften (Zweckgesellschaften) mit Sitz in Deutschland oder über Spezial-AIF mit vergleichbarer Anlagepolitik erfolgen (Zweckgesellschaften und Spezial-AIF werden nachfolgend auch als Objektgesellschaften bezeichnet). Die Überschüsse aus der Vermietung der Immobilien werden bei prognosegemäßem Verlauf in der Regel halbjährlich an die Anleger ausgezahlt (ausgeschüttet).

■ **Anlagekriterien.** Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit jeweils überwiegend gewerblicher Nutzung in Deutschland angelegt, die folgende Kriterien erfüllen: Mindestens 60 % der vermietbaren Fläche der jeweiligen Immobilie werden zu gewerblichen Zwecken genutzt. Höchstens 40 % der vermietbaren Fläche der jeweiligen Immobilie werden zu Wohnzwecken oder öffentlichen Zwecken genutzt. Bezogen auf die über alle Immobilien berechnete Summe der vermietbaren Flächen beträgt der Anteil der auf die zu Handelszwecken nutzbaren Flächen insgesamt mindestens 40 % und der Anteil der zu Büro Zwecken nutzbaren Flächen insgesamt mindestens 20 %. Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages EUR 3,5 Mio. oder mehr.

■ **Anlageobjekte.** Die Investmentgesellschaft erwirbt Beteiligungen an zwei Zweckgesellschaften mit einem Kapital- und Stimmrechtsanteil von je bis zu 74 %:

- Eine Beteiligung an der BVT EWF 6 Objekt 1 GmbH & Co. KG, die ein voll vermietetes Bürogebäude in Langenfeld gekauft hat.
- Eine Beteiligung an der BVT EWF 6 Objekt 2 GmbH & Co. KG, die ein voll vermietetes Nahversorgungszentrum in Blankenheim gekauft hat.

Mit Erwerb der Anteile an diesen Objektgesellschaften ist die Investmentgesellschaft gemäß der aktuellen Planung voll investiert. Die Anschaffung weiterer Vermögensgegenstände (außer zur Liquiditätshaltung) ist nicht geplant.

■ **Weitere zulässige Vermögensgegenstände.** Die Investmentgesellschaft kann auch Wertpapiere (bis zu 20 % des Investmentvermögens), Geldmarktinstrumente (bis zu 20 % des Investmentvermögens) und Bankguthaben erwerben.

■ **Kreditaufnahme.** Die Investmentgesellschaft darf Kredite bis zur Höhe von 150 % ihres aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen, berechnet nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen. Das bedeutet, dass bezogen auf das investierbare Kapital das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital etwa 40 : 60 betragen darf. Diese Grenze gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

■ **Währung.** Die Auszahlungen an die Anleger erfolgen in Euro. Die Investmentgesellschaft geht keine Währungsrisiken ein.

■ **Laufzeit.** Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2029. Die Anleger können beschließen, die Investmentgesellschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt aufzulösen. Voraussetzung hierfür ist, dass wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen. Eine Verlängerung ist um maximal bis zu 50 % der Grundlaufzeit möglich. Anleger können die Gesellschaft außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Es besteht darüber hinaus keine Möglichkeit zur Rückgabe von Anteilen.

■ **Empfehlung:** Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor Beendigung der (ggf. verlängerten) Laufzeit aus der Investmentgesellschaft wieder zurückziehen wollen.

## 2. Wesentliche Risiken und Chancen

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die nachfolgend genannten wesentlichen Risiken haben Einfluss auf das Risikoprofil der Investmentgesellschaft. Sie berücksichtigen die durch Beteiligungen an Objektgesellschaften verursachten Risiken, soweit diese für die Investmentgesellschaft insgesamt wesentlich sein dürften:

■ **Vermietungsrisiken.** Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen. Durch den Auszug von Mietern frei werdende Flächen können möglicherweise nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete weitervermietet werden. Niedrige Inflationsraten können dazu führen, dass die üblicherweise vereinbarte Anpassung der Miete an die Preisentwicklung nicht zu den kalkulierten Mietsteigerungen führt. Einnahmeausfälle können so hoch sein, dass es zur Kündigung von Darlehensverträgen kommt (siehe Fremdfinanzierungsrisiken). Die erzielbaren Verkaufspreise hängen von den tatsächlichen Mieteinnahmen ab. Der Eintritt von Vermietungsrisiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und bei den Anlegern führen.

■ **Marktrisiken.** Die Wertentwicklung von Immobilien hängt von den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, aber auch von Standort, Nutzungsmöglichkeiten, Bauqualität sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung ab. Ein Überangebot, der Wegfall von Arbeitsplätzen, sich ändernde Anforderungen der Mieter, Änderungen des Konsumverhaltens sowie der Bevölkerungsentwicklung können negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der Immobilien haben. Diese Einflüsse können sich sowohl auf die laufenden Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken. Dies kann zu Verlusten der Investmentgesellschaft und der Anleger führen.

■ **Kostenrisiken.** Es können höhere als die kalkulierten Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung anfallen. Preissteigerungen können möglicherweise nicht oder nicht in voller Höhe über entsprechende Klauseln in den Mietverträgen auf die Mieter umgelegt werden. Im Zusammenhang mit Neu- oder Anschlussvermietungen oder veränderten Anforderungen der Mieter können zusätzliche Aufwendungen nötig werden, um den Werterhalt der Immobilien sicherzustellen. Solche Aufwendungen können auch früher notwendig werden als kalkuliert. Bei Verkauf der Immobilien können weitere Aufwendungen zur Revitalisierung der Immobilien anfallen. Dies kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und den Anlegern führen.

■ **Baurisiken, Baumängel, Altlasten.** Baumaßnahmen können möglicherweise aufgrund rechtlicher, witterungsbedingter oder bautechnischer Gründe nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Es kann zu Kostenüberschreitungen kommen sowie zur Kündigung bereits geschlossener Mietverträge, wenn Übergabefristen überschritten werden. Rechtsstreitigkeitsrisiken, beispielsweise durch Klagen von Anwohnern, können zu Verzögerungen oder zusätzlichen Kosten führen. Auch bereits fertig gestellte Immobilien kön-

nen Mängel aufweisen. Unentdeckte oder unterschätzte Verunreinigungen des Bodens und der Bausubstanz können zu unerwarteten finanziellen Belastungen führen. Dies kann Verluste auch bei der Investmentgesellschaft und den Anlegern zur Folge haben.

- **Fremdfinanzierungsrisiken.** Ein wesentlicher Anteil der Kaufpreise für die Immobilien wird durch Aufnahme von Krediten finanziert. Die Konditionen dieser Fremdfinanzierung werden regelmäßig nicht bis zur geplanten Tilgung festgeschrieben. Es ist möglich, dass eine Anschlussfremdfinanzierung nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann als kalkuliert. Darlehen können von Kreditinstituten gekündigt werden, wenn es zu Zahlungsrückständen oder der Verletzung von Auflagen kommt. Dies kann zur Zwangsverwaltung und Zwangsveräußerung der Immobilien führen. Aus dem Veräußerungserlös sind vorrangig die Darlehensmittel zurückzuzahlen. Der Eintritt von Fremdfinanzierungsrisiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und bei den Anlegern führen.
- **Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken.** Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko, dass ihre Vertragspartner zahlungsunfähig werden oder die abgeschlossenen Verträge nicht beanstandungsfrei erfüllen. Es kann zur Insolvenz von Objektgesellschaften, Emittenten von Geldmarktinstrumenten und Wertpapieren, Einlagenkreditinstituten, der KVG und der Investmentgesellschaft kommen. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Es besteht keine Absicherung der Anleger über ein Einlagensicherungssystem.
- **Rechtsänderungs- und Steuerrisiken.** Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis (auch im Hinblick auf die Regulierung der Kapitalmärkte, darunter die Regulierung der Verwaltung von Investmentvermögen), insbesondere Änderungen der Steuergesetze können zu Verlusten führen. Es besteht das Risiko einer abweichenden Beurteilung der steuerlichen Verhältnisse durch Finanzbehörden und Gerichte mit negativen steuerlichen Auswirkungen. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.
- **Mangelnde Risikomischung, Platzierungsrisiken.** Die Investmentgesellschaft ist in den ersten 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs nicht risikogemischt investiert. Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Platzierungsverlaufs der Erwerb der Anteile an den Objektgesellschaften nicht oder später als geplant erfolgt. Bleibt die Summe der von Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen hinter den Erwartungen zurück, so vermindert sich die erzielbare Streuung und kann möglicherweise die angestrebte Beteiligungshöhe bei den Objektgesellschaften nicht erreicht werden. Dies kann auch zu einer prozentual höheren laufenden Kostenbelastung der Investmentgesellschaft führen. Es kann zur Rückabwicklung von Investitionen und zur vorzeitigen Auflösung der Investmentgesellschaft kommen. Es ist möglich, dass den Anlegern hierdurch Verluste entstehen.
- **Fungibilitätsrisiken.** Die Anteile sind nur eingeschränkt handelbar. Es ist möglich, dass sie nicht veräußert werden können oder dass kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können hier nicht vollständig erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 13 ff.).

### 3. Kosten

Eine vollständige Darstellung der Kosten ist dem Verkaufsprospekt im Abschnitt „Kosten“ (Seiten 44 ff.) zu entnehmen. Die der Investmentgesellschaft berechneten Vergütungen, die letztlich vom Anleger getragen werden, dienen zur Deckung der Kosten der Verwaltung, der Vermarktung und des Vertriebs der Investmentgesellschaft. Die Kosten beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

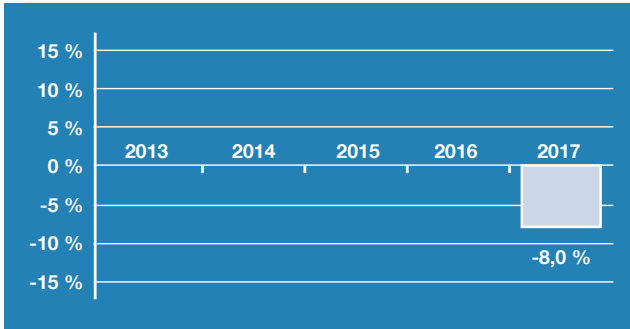
Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
<b>Summe aus Ausgabeaufschlag (5 % der Einlage) und Initialkosten (7,6 % der Einlage)</b>	<b>12 % des Ausgabepreises</b>
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der vor der Anlage abgezogen wird. Der Ausgabepreis ist die Summe aus gezeichneter Kommanditeinlage (Einlage) und Ausgabeaufschlag. Bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 3 % des Anteilwertes verlangen.	
Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe des Jahres abgezogen werden	
<b>Laufende Kosten bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens</b>	<b>2,26 %</b>
Die angegebenen laufenden Kosten beruhen auf den Zahlen des Jahres 2017. Sie beinhalten sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden laufenden Kosten (einschließlich der bei Objektgesellschaften anfallenden Kosten in geschätzter Höhe). Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Kosten, die die Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat, und individuelle Kosten sind nicht enthalten; diese sind nachstehend aufgeführt. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen Kosten.	
Kosten, die die Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
<b>Transaktionsgebühr bezogen auf den Kaufpreis bei Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Anteilen an Objektgesellschaften</b>	<b>1,19 %</b>
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb von Immobilien oder Anteilen an Objektgesellschaften jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,19 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt (anteilig) auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.	
<b>Transaktions- und Investitionskosten</b>	
Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit Transaktionen, ggf. der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren können der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sie mindern die Rendite.	
<b>An die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft gebundene Kosten bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert (erfolgsbezogene Vergütung)</b>	<b>einmalig bis zu 5 %</b>
Die KVG erhält bis zu 20 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung der an die Anleger erfolgten Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5 % übersteigt, höchstens jedoch bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflegung des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.	

#### Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten wie folgt entstehen:

- Kosten des Treuhandkommanditisten in Höhe von 0,0714 % jährlich bezogen auf den durchschnittlichen Anteilwert.
- Notargebühren und Registerkosten im Falle einer Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Handelsregister.
- Kosten des Geldverkehrs gemäß Preisverzeichnis des vom Anleger beauftragten Kreditinstituts.
- Kosten der Ausübung von Mitwirkungsrechten bei Beschlussfassungen der Investmentgesellschaft (Porto, Reisespesen des Anlegers) oder Weisungen an den Treuhandkommanditisten oder bei Ausübung von Kontrollrechten (Porto, Reisespesen des Anlegers, Kosten eines Sachverständigen).
- Steuererklärungen. Der Anleger trägt die Kosten seiner persönlichen Steuererklärungen im In- und Ausland.

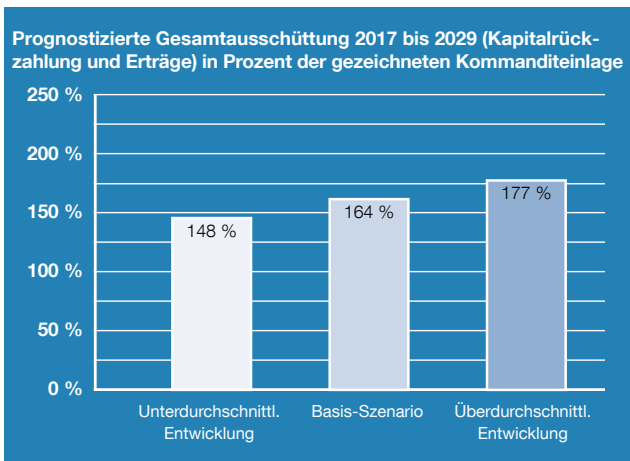
#### 4. Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2016 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2017 betrug € 340.500. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.



**Warnhinweis:** Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die an die Anleger erfolgenden Auszahlungen verfügbarer Liquidität (Ausschüttungen) beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge. Der Gesamtbetrag der während der Dauer der Investmentgesellschaft möglichen Ausschüttungen (Gesamtausschüttung) ist abhängig von den Marktbedingungen. Die KVG prognostiziert unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage:



#### Basis-Szenario

Das Basis-Szenario stellt eine Prognose der während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft erwarteten Ausschüttungen an die Anleger dar. Die prognostizierten Ausschüttungen hängen maßgeblich von der Marktentwicklung der Immobilienpreise, der Steigerung der Verbraucherpreise und der Konditionen für Immobilienkredite ab. Im Basisszenario wird angenommen, dass bei der Veräußerung von Immobilien gegenüber dem derzeitigen Marktumfeld gleichhohe Kaufpreise wie beim Ankauf erzielt werden und dass die Zinsen für die Anschlussfinanzierung auf 3,5 % im Jahr steigen. Für die Jahre 2016 bis 2018 rechnet die KVG mit einer jährlichen Steigerung der Verbraucherpreise um 0,5 %, für die Jahre 2019 bis 2021 mit 1,0 % pro Jahr und ab dem Jahr 2022 mit 2,0 % pro Jahr.

#### Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Objektgesellschaften erzielbaren

Immobilienkaufpreise um 10 % niedriger liegen, die Steigerung der Verbraucherpreise um 10 % geringer ausfällt und die Zinsen für die Anschlussfinanzierung um 10 % höher liegen als im Basisszenario.

#### Überdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Objektgesellschaften erzielbaren Immobilienkaufpreise um 10 % höher liegen, die Steigerung der Verbraucherpreise um 10 % höher ausfällt und die Zinsen für die Anschlussfinanzierung um 10 % niedriger liegen als im Basisszenario.

#### 5. Praktische Informationen

- Als Verwahrstelle ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, beauftragt.
- Der Verkaufsprospekt zu diesem Investmentvermögen und etwaige Nachträge hierzu (jeweils in deutscher Sprache) sind kostenlos unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) oder bei der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München erhältlich.
- Die Jahresberichte in deutscher Sprache können bei der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München kostenlos angefordert werden.
- Weitere praktische Informationen sind erhältlich unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de).
- Unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) sind auch Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG abrufbar, die auf Anfrage kostenlos auf Papier zur Verfügung gestellt werden. Sie beinhalten eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen.
- Steuervorschriften in der Bundesrepublik Deutschland können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.

Die derigo GmbH & Co. KG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Diese Investmentgesellschaft ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mit Sitz in Frankfurt am Main reguliert. Die derigo GmbH & Co. KG ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mit Sitz in Frankfurt am Main reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19.02.2018.