

# BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

## Kurzexposé



# BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

*Die Investmentgesellschaft investiert in mindestens zwei Unternehmensbeteiligungen an US-Projektentwicklungsgesellschaften, die „Class-A“-Apartmentanlagen an ausgesuchten Standorten in den USA errichten.*

## Investment-Highlights

- › Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“
- › Steigender Bedarf an Wohnraum, gerade in Ballungsräumen, durch kontinuierliches Bevölkerungswachstum
- › BVT hat mehr als 40 Jahre Erfahrung bei US-Immobilieninvestments mit eigener Organisation vor Ort
- › „Bauen statt kaufen“ Projektentwicklungen binden Anleger viel früher in der Wertschöpfungskette einer Immobilie ein
- › Einstieg des Anlegers erfolgt erst nach „Pre-Development-Phase“
- › Beendigung der jeweiligen Unternehmensbeteiligung durch Verkauf der Apartmentanlagen nach ca. 3–4 Jahren als „Ganzes“ oder durch Verkauf der Unternehmensbeteiligung selbst
- › Nutzung günstiger steuerlicher Rahmenbedingungen in den USA – auf Wunsch Erstellung der US-Steuererklärung durch BVT
- › Insgesamt attraktives Chancen-Risiko-Profil für Anleger

## Inhalt

Unternehmensbeteiligungen in US-Immobilien .....	2
Der US-Mietwohnungsmarkt bietet nachhaltige Chancen für Anleger .....	4
Das Investitionskonzept .....	6
Der Fonds im Überblick .....	8
Investitionsstandort Boston .....	10
Anlageobjekt „Methuen“ .....	12
Weitere potenzielle Investitionsstandorte .....	14
Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen .....	16
Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie .....	18
US-Expertise, die sich auszahlt .....	20
Leistungsbilanz der Residential USA Fonds .....	22
Risikohinweise .....	24
Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT .....	26
Verpflichtung zum nachhaltigen Investieren .....	27
Glossar .....	28



# Unternehmensbeteiligungen in US-Immobilien



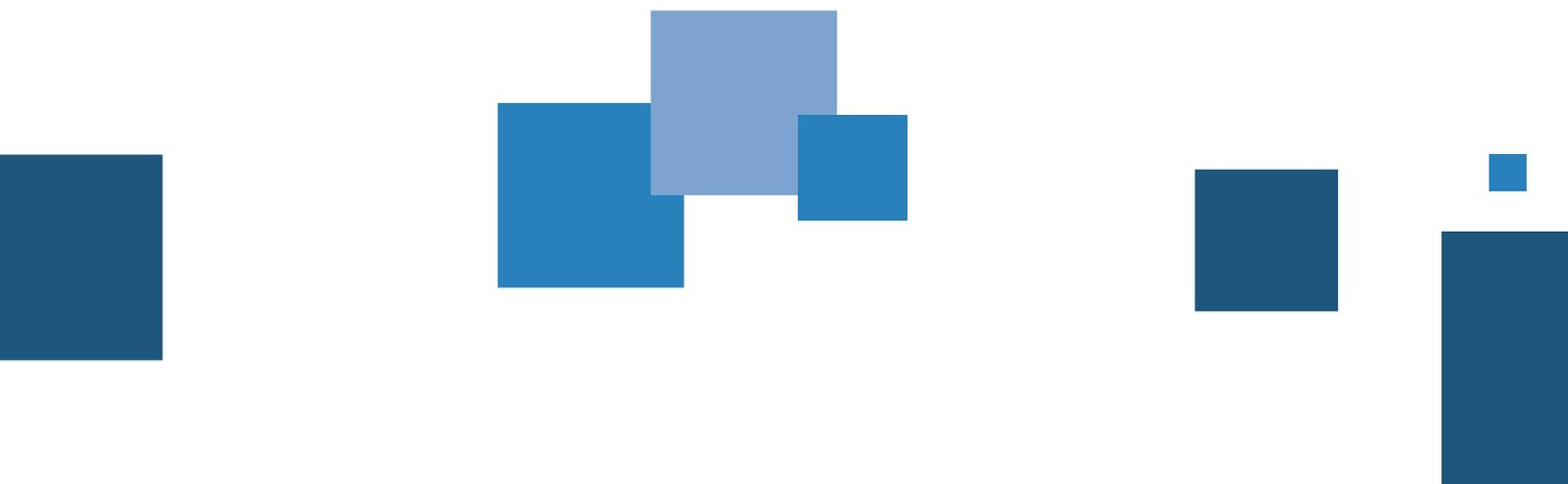
**Tibor von Wiedebach und  
Nostitz-Jänkendorf**

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

etabliert, diversifiziert, transparent und in der Regel auch hoch liquide: Der größte Immobilienmarkt der Welt, die USA, bietet Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten.

Neben dem gewerblichen Bereich gilt insbesondere der Mietwohnungsmarkt als aussichtsreiches US-Immobiliensegment. Die Perspektiven sind durchweg positiv: Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, zunehmende Haushaltsgründungen sowie ein gesellschaftlicher Wandel – immer mehr Menschen wollen eher zur Miete wohnen – beflügeln den Mietwohnungsmarkt. Zudem profitieren Anleger von noch immer günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, einem verhältnismäßig liberalen Mietrecht sowie kurzen Vertragslaufzeiten, d.h. Mieten lassen sich unkompliziert an das jeweilige Marktniveau anpassen. Hinzu kommen vergleichsweise attraktive Renditen sowie eine eigentümergefreundliche Gesetzgebung. Aus steuerlicher Sicht sprechen die günstigen US-Steuersätze, die Neuerungen durch die Steuerreform von Ende 2017 sowie mögliche Steuerfreibeträge für ein Investment in den US-Immobilienmarkt.

BVT bietet Anlegern seit 2004 mit der Residential-USA-Serie die Möglichkeit, an den vielversprechenden Chancen des US-Mietwohnungsmarkts teilzuhaben.



BVT ist mit über 40 Jahren Erfahrung und einem Gesamtinvestitionsvolumen in US-Immobilienbeteiligungen von über 2,8 Mrd. US-Dollar ein starker und zuverlässiger Investitionspartner. Zudem bietet BVT Anlegern mit einer eigenen US-Niederlassung und einem hauseigenen US-Steuer-service umfassende Beratung und Betreuung.

Von dieser Expertise können Sie mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Residential USA 15) profitieren. Wichtige Details zu dieser Unternehmensbeteiligung haben wir auf den folgenden Seiten für Sie zusammengefasst.

Herzlich, Ihr



Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer BVT Holding  
Geschäftsführer derigo Kapitalverwaltungsgesellschaft



# Der US-Mietwohnungsmarkt kann nachhaltige Chancen für Anleger bieten

*Der Trend ist eindeutig: In den USA mieten immer mehr Menschen, statt sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen – mit attraktiven Investitionschancen für Anleger*

**Wichtiger Hinweis:** Die nachfolgende Markteinschätzung beinhaltet aufgrund der Aktualität der momentanen Lage noch keine der Marktunsicherheiten, welche durch die COVID-19 Situation verursacht werden. Obwohl bei dem ersten geplanten Objektverkauf im Jahre 2023 ein normalisierter Markt erwartet wird, ist aufgrund der Pandemie von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich getroffener Prognosen auszugehen.

Über die spezifischen Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie informieren wir Sie in unserem Schreiben „Aktuelle Ergänzung zu den Risiken im Verkaufsprospekt im Hinblick auf COVID-19“ vom 27. April 2020 sowie in dem Kapitel „Risikohinweise“ auf Seite 25.

## Mieten statt kaufen

# 65,1%

Wohneigentumsquote in den USA. Damit ist der Wert deutlich unter das Vorkrisenniveau von 2007 gesunken.<sup>1</sup>

Das Eigenheim ist Sinnbild des amerikanischen Traums. Doch genau dieser Traum erfüllt sich für viele Amerikaner nicht mehr. Sie können sich die eigene Immobilie schlicht nicht mehr leisten. Denn seit dem Platzen der Subprime-Blase 2007/2008 haben sich die meisten der US-Häusermärkte wieder stark aufwärts entwickelt – auch weil zu wenige Häuser gebaut werden. Vor allem jüngere Amerikaner wollen lieber zur Miete wohnen, um flexibel auf die Anforderungen der modernen Arbeitswelt reagieren zu können.

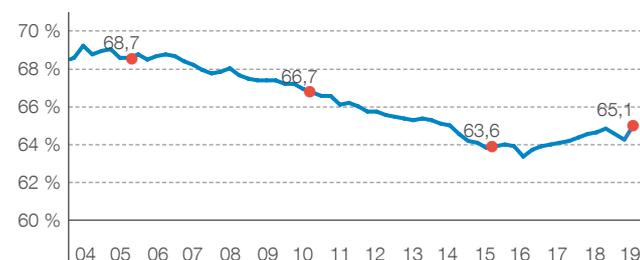
## Anleger profitieren vom Mietrend in den USA

Diese Entwicklung hat vor allem aus Anlegersicht chancenreiche Seiten. Denn mit einer Investition in US-Mietwohnobjekte können Anleger auch hierzulande vom Mietrend in den USA profitieren. Das vergleichsweise liberale Mietrecht sowie kurze Vertragslaufzeiten machen eine Anpassung der Mieten an das Marktniveau jederzeit möglich und ein Engagement damit besonders attraktiv. Generell bietet das demografische und gesellschaftliche Umfeld für Mietwohninvestitionen in den USA, speziell „Multi-Family Residential“, für die kommenden Jahre anlegerfreundliche Aussichten.

### Bevölkerungswachstum in den USA in %<sup>1</sup>



### Entwicklung Wohneigentumsquote in den USA in %<sup>1</sup>



## Multi-Family Residential – ein attraktives Investment

BVT bietet Anlegern seit 2004 mit der Residential-USA-Serie Zugang zur Entwicklung und anschließenden Veräußerung vielversprechender „Class-A“-Apartmentanlagen an Top-Standorten in den USA. Über diese Beteiligungsangebote können Anleger die attraktiven Investitionschancen im Bereich Multi-Family Residential nutzen.

## Positive Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsmarkt in den USA

Ob Bevölkerungswachstum, die Zahl der Haushaltsgründungen oder der gesellschaftliche Wandel in den USA: Auf dem Mietwohnungsmarkt sprechen viele Zeichen für ein lohnendes Investment.

## Dauerhaft positive demografische Entwicklung

Die USA verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum (siehe Grafik links). Damit kamen allein 2019 über 1,5 Millionen neue Einwohner hinzu.<sup>1</sup> Die USA sind nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Damit sind die USA das einzige hochentwickelte Land der westlichen Welt mit einer solch positiven demografischen Entwicklung. Dabei sind die sogenannten „Millenials“, geboren zwischen 1980 und 2001, die für den US-Mietwohnungsmarkt wichtigste Bevölkerungsgruppe. Dem Alter nach wird die Nachfragerwelle aus dieser Gruppe auch in den kommenden ca. 15 Jahren eine wichtige Säule im US-Mietwohnungsmarkt sein.

<sup>1</sup> Quelle: U.S. Census; www.census.gov, Q42019

# 1,65 Mio.

Haushaltsgründungen in den USA allein im Zeitraum 12.2018–12.2019<sup>3</sup>

## Wieder mehr private Haushaltsgründungen

Die robuste Konjunktur in den USA, die Entlastungen durch die US-Steuerreform und die überaus gute Beschäftigungslage am Arbeitsmarkt (die Erwerbslosenquote lag im Dezember 2019 bei nur noch 3,5 %<sup>1</sup>) 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.

## Deutliche Zunahme von Mieterhaushalten

Die Zahl der Mieterhaushalte erhöhte sich von 33,4 Mio. im Jahr 2005 auf 43,7 Mio. im Jahr 2018. Der Anteil an der Gesamtzahl der US-Haushalte stieg somit von ca. 31 % auf über 34 %. Des Weiteren verfügen über 60 % der 5 Mio. seit 2010 hinzugekommenen Mieterhaushalte über ein überdurchschnittlich hohes Haushaltseinkommen von 75.000 US-Dollar oder mehr. Dies geht aus der Studie des Joint Center for Housing Studies of Harvard University, „America's Rental Housing“, hervor.<sup>2</sup>

Die Wohneigentumsquote lag im 4. Quartal des Jahres 2019 bei 65,1 % und liegt damit deutlich unter dem Vorkrisenniveau von 2007.<sup>3</sup>

### US-Arbeitslosenquote<sup>1</sup>



## US-Mietwohnungsmarkt – die wichtigsten Gründe für kontinuierliches Wachstum

- **Bevorzugen von urbanem Lebensumfeld:** Der Fokus liegt auf bestens erschlossenen vorstädtischen Lagen in der Nähe zu Arbeitsplätzen, zu Shopping- und Entertainment-Möglichkeiten und einer guten verkehrstechnischen Anbindung.
- **Kritischere Einstellung zum Hausbesitz:** Durch den Kollaps am Häusermarkt ist für junge Amerikaner der „Traum vom Eigenheim“ zum Albtraum geworden. Wohnen zur Miete wird attraktiver.
- **Der Wunsch, flexibel und mobil zu sein:** Der dynamische Arbeitsmarkt erfordert häufigere Arbeitsplatzwechsel – dies lässt sich mit einer Mietwohnung wesentlich einfacher umsetzen als mit einem Eigenheim.
- **Freiheits- und Servicebedürfnis der Empty Nesters:** Für wohlhabende ältere Menschen, oftmals im Rentenalter, wird nach Auszug der Kinder das eigene Haus zu groß – sie bevorzugen hochwertige Miet-Apartmentanlagen mit viel Service.

### Deshalb lohnen sich Immobilieninvestitionen in den USA

Größter Immobilienmarkt der Welt, transparent und hoch liquide

US-Dollar nach wie vor Welt-Leitwährung

Möglichkeit zur Währungsdiversifikation

Vorteilhafte steuerliche Rahmenbedingungen

Vergleichsweise liberales Mietrecht und kurze Vertragslaufzeiten

Anpassung der Mieten an das Marktniveau jederzeit möglich



Referenzobjekt Dedham, Boston  
Residential USA 4

<sup>1</sup> Quelle: United States Department of Labour/Bureau of Labour Statistics; <https://data.bls.gov/timeseries/lns14000000>; Seitenabruf 01.2020

<sup>2</sup> Quelle: Joint Center for Housing Studies of Harvard University, „America's Rental Housing“, Ausgabe 2020, veröffentlicht im Februar 2020; [www.statista.com](http://www.statista.com), Seitenabruf 02.2020

<sup>3</sup> Quelle: [https://ycharts.com/indicators/us\\_household\\_formation](https://ycharts.com/indicators/us_household_formation); datiert auf den 07.02.2020

# Das Investitionskonzept

Anleger können mit Projektentwicklungen in den USA von attraktiven Renditechancen profitieren

Aufgrund der hohen Preise für Bestandsobjekte in den USA sind Projektentwicklungen eine chancenreiche Alternative für Anleger. Insbesondere im stark nachgefragten Segment „Multi-Family Residential“ sind die Preise für qualitativ hochwertige Objekte weiterhin vergleichsweise hoch bis sehr hoch. Das macht die Entwicklung ausgewählter neuer Objekte oder die Modernisierung gut gelegener Bestandsobjekte noch attraktiver als sonst. Mit einer Investition in den BVT Residential USA 15 nutzen Sie diese chancenreiche Alternative konsequent.

## Bauen statt kaufen – für überdurchschnittliche Ertragschancen

Mit den BVT Residential USA Fonds können Sie in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von qualitativ hochwertigen „Class-A“-Apartmentanlagen investieren.

Bei Investitionen in Projektentwicklungen sind Anleger ab einem sehr viel früheren Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette einer Immobilie beteiligt als bei Investitionen in Bestandsimmobilien. Schon nach einer relativ kurzen Haltedauer von geplant drei bis vier Jahren können überdurchschnittliche Ertragschancen realisiert werden.

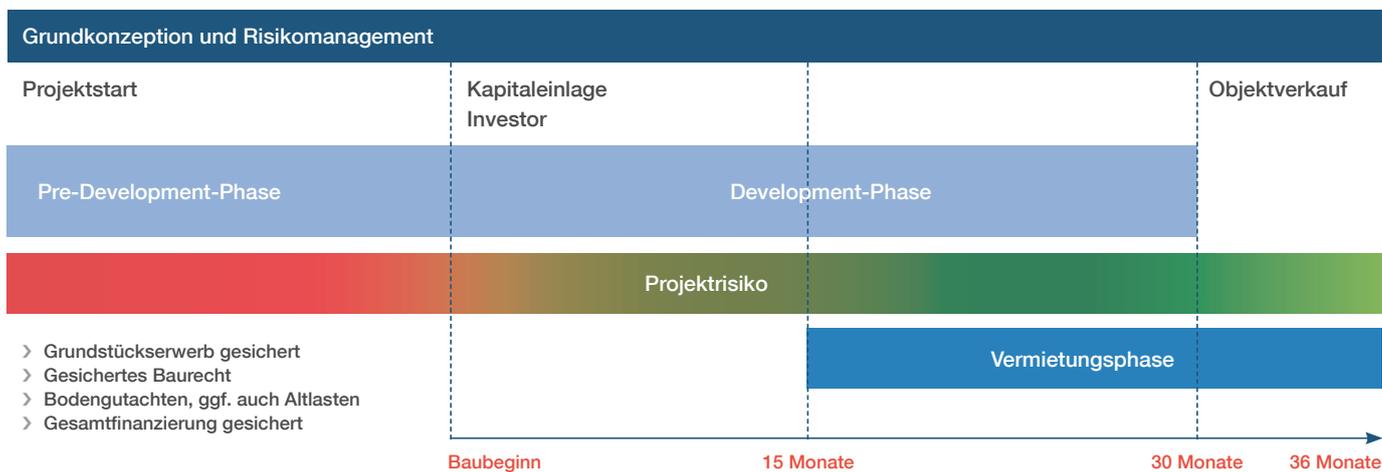
Der Anleger zahlt seine Einlage zu einem Zeitpunkt, in dem die sogenannte Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angebunden und die Baugenehmigungen beantragt werden, bereits abgeschlossen ist.

Das vorliegende Beteiligungsangebot BVT Residential USA 15 (Investmentgesellschaft) beabsichtigt in mindestens zwei, voraussichtlich drei, Unternehmensbeteiligungen in den Vereinigten Staaten von Amerika zu investieren.

- Die Investmentgesellschaft hat am 22.05.2020 eine Beteiligung an der The Residences at the Loop, LLP, erworben, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von 91,7 %, die die Projektentwicklung „Methuen“ mit 156 Apartments in 83 Pleasant Valley Street in Methuen, Massachusetts, entwickeln wird. Der Grundstückskaufpreis ist auf 4,2 Mio. US-Dollar festgesetzt. Das Wertgutachten ermittelt einen Marktwert des Grundstücks von 5,5 Mio. US-Dollar. Das geplante Gesamtvolumen der Projektentwicklung „Methuen“ beträgt 45,711 Mio. US-Dollar.
- Im Weiteren beabsichtigt die Investmentgesellschaft, in voraussichtlich zwei weitere Beteiligung an noch zu gründenden Limited Liability Partnerships, Personengesellschaften nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von mindestens 5.000.000 US-Dollar zu investieren.

## Mindestens <sup>2</sup>

Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften sind für den BVT Residential USA 15 geplant



## Bewährtes Risikomanagement der BVT

Projektentwicklungen erfordern andere Kompetenzen und Erfahrungen als die Investition in Bestandsimmobilien: Ob Standortwahl, Baugenehmigung, Finanzierung oder Vermarktung – jeder Bereich hat seine ganz individuellen Herausforderungen. BVT ist seit 1976 im Bereich US-Immobilien erfolgreich und hat ein spezielles Risikomanagementkonzept entwickelt. So steigen Anleger erst dann in die Investition ein, wenn wesentliche Voraussetzungen gegeben sind: Die Baugenehmigung und die verlässliche Finanzierungszusage der Bank müssen ebenso festgelegt sein wie fest vereinbarte Höchstpreisverträge für Bauleistungen. Dieses Risikomanagementkonzept hat sich seit Auflegung der Serie in 2004 bewährt.

### Risikoreduzierung

#### 1. Risiko-Vermeidung

- › Verzicht auf risikoreiche Projekte
- › Anleger treten erst ein, wenn die Pre-Development-Risiken beseitigt sind
- › Strikte Auszahlungsvoraussetzungen für das Eigenkapital der Anleger
- › Mittelfreigabe erfolgt erst, wenn das Objekt komplett durchfinanziert und baureif ist
- › Vor Leistung der Einlage müssen Grundstücke fest unter Vertrag genommen sein
- › Gesichertes Baurecht
- › Projektentwickler muss Baufinanzierung garantieren und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben

#### 2. Risiko-Reduktion

- › Auswahl attraktiver Objekte, ausschließlich im „Class-A“-Segment
- › Überzeugende Standortqualitäten in Makro-Mikrolage
- › Geeignete Projektentwickler mit langjähriger Management-Expertise, nachweislich guter Bonität und einwandfreien Referenzprojekten
- › Kontinuierliches Monitoring der Projektentwickler und Einzelprojekte

Trotz der Maßnahmen zur Risiko-Vermeidung und Risiko-Reduktion gibt es Risiken, die auf den Seiten 24 und 25 sowie im Verkaufsprospekt (ab Seite 13) dargestellt werden.

### Warum eine Investition in Projektentwicklungen sinnvoll ist

#### Rentabilität:

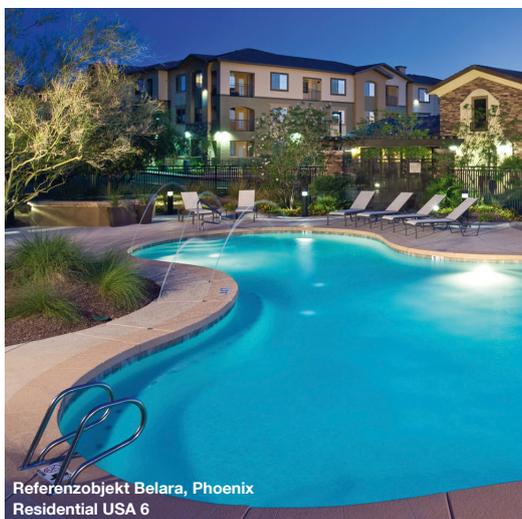
In der Wertschöpfungskette einer Immobilie bringen Projektentwicklungen durch einen erfahrenen Projektentwickler regelmäßig den höchsten Ertrag.

#### Kapitalbedarf:

Auch bonitätsmäßig gut gestellte Projektentwickler haben zusätzlichen Eigenkapitalbedarf, da die Eigenkapitalanforderungen der baufinanzierenden Kreditgeber in den USA gestiegen sind. US-Projektentwickler gehen deshalb regelmäßig Joint Ventures ein, um mehr attraktive Projekte realisieren zu können.

#### Faktor Zeit:

Projektentwicklungen sind kurz- bis mittelfristige Investments.



# Der Fonds im Überblick

*Der BVT Residential USA 15 kann Anlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in den US-Immobilienmarkt bieten*

Der BVT Residential USA 15 ist ein nach dem Kapitalanlagegesetzbuch voll regulierter geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF). Verwaltet wird er durch die BVT-Tochtergesellschaft derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Fonds plant die Investition in mindestens zwei, voraussichtlich drei, Projektentwicklungsgesellschaften in den USA, die geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen werden.

## Wie Sie sich beteiligen können

### Eine Investition mit überzeugenden Voraussetzungen

Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“

Frühzeitiges Partizipieren an der Wertschöpfungskette von Immobilien

Attraktives Chancen-Risiko-Profil

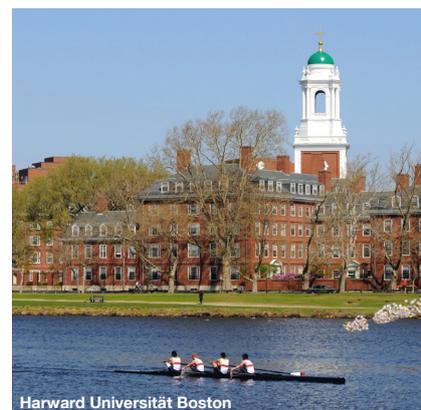
Einstieg nach der Pre-Development-Phase

Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 US-Dollar, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern diese am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der gezeichneten Einlage. Zunächst ist der Anleger nach Annahme der Zeichnung zur Zahlung der Anfangseinlage in Höhe von 25 % der gezeichneten Einlage sowie des anteiligen Ausgabeaufschlags verpflichtet. Die weiteren Einzahlungen erfolgen entsprechend den Kapitalabrufen des persönlich haftenden Gesellschafters im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Neben der Zahlung der Anfangseinlage steht es den Anlegern im Rahmen von Kapitalabrufen frei, den gesamten Ausgabepreis (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) zu überweisen. In diesem Fall wird vorsorglich auf den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen verwiesen, wonach die Teilnahme an der Vorzugsverzinsung erst nach erfolgtem Übergang von Eigenkapital in ein Joint Venture beginnt (siehe Gesellschaftsvertrag § 12 Absatz (2)). Mit dieser Zahlungsoption kann die Einzahlung in den BVT Residential USA 15 vorzeitig abgeschlossen werden. Weitere ggf. anfallende Mehrkosten für die Umrechnung von Euro in US-Dollar können somit vermieden werden.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft können nicht zurückgegeben werden und sind während der gesamten Projektlaufzeit gebunden. Wichtig für Anleger mit Wohnsitz in Deutschland: Sie erzielen aus der Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

## Die Beteiligungsstruktur

Die Investmentgesellschaft BVT Residential USA 15 geht Unternehmensbeteiligungen an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA ein, die geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen bauen, vermieten und verkaufen. Dieses Beteiligungskonzept zeichnet sich durch eine vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer sowie überdurchschnittliche Ertragschancen aus und eignet sich vor allem für unternehmerisch orientierte Anleger, welche die mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken wirtschaftlich tragen können. Angenommen wird ein Verkauf nach Ablauf von jeweils ca. drei bis vier Jahren, gerechnet ab Baubeginn. Grundsätzlich kann es sein, dass sich die Projektlaufzeit aber auch verkürzen oder verlängern kann. Während der Projektlaufzeit erfolgen üblicherweise keine Ausschüttungen an die Anleger.



## Typisches Anlegerprofil

Der BVT Residential USA 15 ist für deutschsprachige Privatpersonen konzipiert, die

- › ihren Wohnsitz in Deutschland haben,
- › ihre freie Liquidität teilweise längerfristig in US-Dollar investieren wollen,
- › eine steuerliche Behandlung der Erträge in den USA bevorzugen,
- › mit Private Equity-Unternehmensbeteiligungen erfahren sind,
- › bereit sind, in einen Fonds zu investieren, dessen konkrete Anlageobjekte anfänglich noch nicht feststehen,
- › bereit sind, eine unternehmerische Beteiligung einzugehen.

Eine Beteiligung am BVT Residential USA 15 ist nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt wünschen, auf jederzeitige Verkäuflichkeit der Anlage angewiesen sind, einen wesentlichen Anteil ihres Vermögens in die Beteiligung investieren würden und nicht bereit sind, einen möglichen Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag zu tragen.

Ein Beitritt zur Investmentgesellschaft ist für Personen, die „US-Person“ im Sinne des United States Security Act of 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung sind, ausgeschlossen.

ca. **123-136%**

Prognostizierte Gesamtausschüttung<sup>1,2</sup>

Produkteckdaten	
<b>Zielinvestition</b>	Unternehmensbeteiligung an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Für die Ausführung der Entwicklung der Apartmentanlagen gilt der Qualitätsstandard „Class-A“. Dieser Qualitätsstandard beinhaltet in den USA für Apartmentanlagen in der Regel eine gute bis sehr gute Standortqualität, attraktive Gemeinschaftseinrichtungen, eine ausreichend bis großzügig bemessene Anzahl an Parkplätzen und hochwertige Einrichtungsgegenstände.
<b>Standorte</b>	Im Fokus stehen attraktive Standorte an der Ostküste der USA, insbesondere in Boston, Washington und Florida, wie z. B. Tampa oder Orlando, mit sehr guten Rahmenbedingungen und regionalen Marktgrundlagen.
<b>Auswahl Developmentpartner</b>	In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität.
<b>Beteiligungsform</b>	Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG.
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	Ca. 45,7 Mio. USD für das erste von mindestens zwei Projekten (davon ca. 40 % Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag); die Höhe der Gesamtinvestition steht in Abhängigkeit von der Größe der Investition in die weiteren Unternehmensbeteiligungen.
<b>Prognostizierte Gesamtausschüttung<sup>1,2</sup></b>	Ca. 123–136 % (im Basis-Szenario 130 %), bezogen auf die gezeichnete Einlage ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger.
<b>Prognostizierte Zielrendite<sup>1,2,3</sup></b>	Ca. 10–11 % p. a. (im Mid Case) für die Investoren (vor Steuern) bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag.
<b>Geplante Laufzeit</b>	Für jede Projektentwicklung ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt; die geplante Dauer der Investitionsphase in die Projekte beträgt bis zu 18 Monate ab Vertriebsfreigabe.
<b>Mindestbeteiligung</b>	Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 USD zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht. Höhere gezeichnete Einlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Garantien</b>	Es ist vorgesehen, dass der jeweilige Projektentwickler die Baufinanzierung garantiert und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben soll. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen auszuwählenden Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen werden soll.

**Hinweis:** Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 27.12.2019, den Nachtrag Nr. 1 vom 26.03.2020 sowie den Nachtrag Nr. 2 vom 24.06.2020, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Aktualisierung des Verkaufsprospektes vom 07.07.2020 als Grundlage einer Beteiligung.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>2</sup> **Fondswährung: US-Dollar.** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

<sup>3</sup> Bei einer geplanten Laufzeit von 3 Jahren. Eine Verlängerung der Laufzeit reduziert die jährliche Rendite.

# Investitionsstandort Boston

*Die Metropolregion Boston bietet großes Potenzial für lukrative Wohnimmobilien-Investments*

**Wichtiger Hinweis:** Die nachfolgende Markteinschätzung beinhaltet aufgrund der Aktualität der momentanen Lage noch keine der Marktunsicherheiten, welche durch die COVID-19 Situation verursacht werden. Obwohl bei dem ersten geplanten Objektverkauf im Jahre 2023 ein normalisierter Markt erwartet wird, ist aufgrund der Pandemie von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich getroffener Prognosen auszugehen.

Über die spezifischen Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie informieren wir Sie in unserem Schreiben „Aktuelle Ergänzung zu den Risiken im Verkaufsprospekt im Hinblick auf COVID-19“ vom 27. April 2020 sowie in dem Kapitel „Risikohinweise“ auf Seite 25.

## Top 4

Boston gehört zu den Top-4-Märkten für Multi-Family Residential in den USA<sup>1</sup>

### Wachstumsstarker Standort

Boston, die Hauptstadt des Bundesstaats Massachusetts, gilt als Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum der Neuenglandstaaten. An den hier ansässigen über 80 Colleges und Universitäten sind mehr als 250.000 Studenten eingeschrieben. Hochschulen mit weltbekanntem Ruf sind die Harvard University, das Massachusetts Institute of Technology (M.I.T.), The Art Institute of Boston und die Berkeley School of Music.

Im Bereich Medizin- und Biotechnologieforschung genießt Boston Weltruf, und der Health-Care-Sektor bildet dementsprechend den Schwerpunkt der regionalen Wirtschaft, die damit auch in schwierigen Wirtschaftsphasen gut positioniert ist.

Was die Lebensqualität anbelangt, zählt das an der Atlantikküste gelegene Boston zu den beliebten „24-Stunden“-Metropolen der USA, mit pulsierendem innerstädtischem Leben, einem vielfältigen Mix aus Kultur- und sonstigen Unterhaltungs- bzw. Freizeitangeboten sowie europäischem Flair. Mit einem gut ausgebauten Netz aus U- und S-Bahnverbindungen sowie Buslinien verfügt die Stadt über ein effizientes Nahverkehrssystem.

Der Großraum Boston zählt zu den Top-Apartmentmärkten der USA und bietet ausgezeichnete Perspektiven für Investitionen. Dabei wirkt sich zusätzlich die Besonderheit relativ hoher Markteintrittsbarrieren aufgrund restriktiver Praxis der Behörden bei der Vergabe von Baugenehmigungen günstig aus. Dies mäßigt das Neubauvolumen und damit die künftige Konkurrenz für bestehende Wohnanlagen.



Die regionale Marktauslastung lag im 4. Quartal 2019 bei 96,8 % und damit deutlich über der für diese Marktregion definierten Vollauslastungs-marke von 95 %. Auch für die kommenden drei Jahre soll sich die Auslastung auf Werten von über 95 % bewegen. Bei den Effektivmieten ist für das Gesamtjahr 2019 ein Anstieg von 3,2 % p. a. verzeichnet, und für die Jahre 2020 bis 2022 wird ein Anstieg von durchschnittlich etwa 3 % p. a. erwartet.<sup>1</sup>

### Starke Fundamentaldaten Boston<sup>2</sup>

- › Bevölkerung im Großraum liegt bei rund 4,9 Mio. (2018)<sup>3</sup>, davon in Methuen 51.000
- › Entwicklung in den zurückliegenden 3 Jahren<sup>4</sup>:
  - Ø 39.000 neue Jobs p. a.
  - Ø 13.000 neue Wohnungen bewilligt p. a.
  - Ø 3 neue Jobs pro bewilligter Wohnung p. a.
  - Anstieg der Mietpreise um 3,0 % p. a.
- › Prognose für die kommenden 3 Jahre: 39.000 neue Jobs sowie 26.000 Wohnungsfertigstellungen
- › Region extrem beliebt bei „Millennials“, geboren zwischen 1980 und 2001

<sup>1</sup> Quelle: 2019 CBRE, Inc.

<sup>2</sup> Quelle: CoStar

<sup>3</sup> Quelle: Censusreporter

<sup>4</sup> Quelle: Axiometrics (Q4 2019)

Für CBRE gehört Boston zu den Top-4-Märkten für Multi-Family Residential in den USA. Gemäß den halbjährlich erscheinenden U.S. Cap Rate Surveys wertet CBRE dabei 49 Marktregionen in den USA aus. Unter den sogenannten Gateway Markets (neben Boston zählen hierzu New York, Washington D.C., Chicago, Miami, San Francisco und Los Angeles) wird Boston sogar als der „Star Performer“ genannt.

Marcus & Millichap wertet im hauseigenen Multi-Family Index insgesamt 46 Märkte aus und setzt Boston auf Rang 8.

#### Durchschnittliches Haushaltseinkommen Boston vs. USA pro Jahr in USD<sup>2</sup>



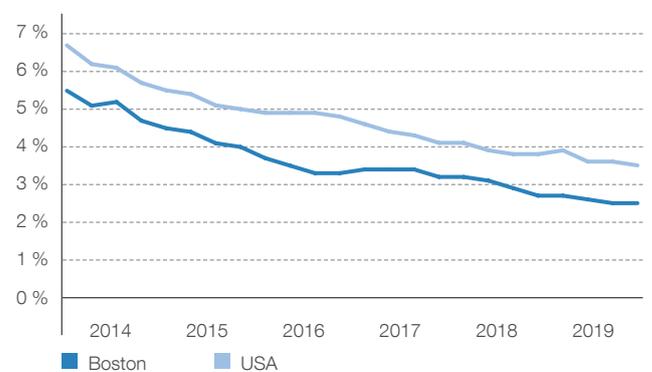
**+44%**

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen in Boston liegt 44 % über dem Landesdurchschnitt<sup>1</sup>

#### Starke Fundamentaldaten Metropolregion Boston

- › Bevölkerung im Großraum rund 4,875 Mio. (2018) davon in Boston rund 700.000 (2018)<sup>3</sup>
- › Brookings Institution, „Metro Monitor“ 2019: Nr. 8 unter 100 ausgewerteten Metro-Regionen der USA auf dem Wohlstandsindex
- › Ø Marktauslastung 2020–2023 (Prognose Q4/2019) p. a.: 95,9 %<sup>4</sup>
- › Ø Mietwachstum 2020–2023 (Prognose Q4/2019) p. a.: 3,0 %<sup>4</sup>

#### Arbeitslosenquote Boston vs. USA in %<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Axiometrics Inc., Market Performance Summary Q4 2019; Durchschnittswerte über alle Apartmentkategorien, d. h. Class A, B und C

<sup>2</sup> Quelle: CoStar

<sup>3</sup> Quelle: U.S. Census; census.gov, Seitenabruf 02.2020

<sup>4</sup> Quelle: Real Page/Axiometrics, 4Q 2019

# Anlageobjekt „Methuen“<sup>1</sup>

Attraktive „Class-A“-Apartments in exponierter Lage direkt an der Shopping-Meile „The Loop“

## Projektpartner Criterion

Die Criterion Development Partners ist ein dynamischer Projektentwickler und Assetmanager für Mietwohnanlagen. Das Unternehmen kombiniert ein umfassendes Marktwissen und langjährige Erfahrung mit dem modernen Geist eines jungen Unternehmens. Der Fokus ihrer Projekte liegt auf mischgenutzten Nachbarschaften mit ausgezeichnetem Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und Hauptverkehrswegen. Ihre Entwicklungen zeichnen sich durch innovatives Design und luxuriöse Ausstattung aus.

### Projektpartner Criterion:

ein präferierter und vertrauensvoller Partner am US-Mietwohnungsmarkt

Criterion wurde 2004 von einem Kreis von Projektentwicklern gegründet, welche zusammengenommen auf über 70 Jahre Erfahrung zurückblicken können. Mit Büros in Dallas, Texas, und Waltham, Massachusetts, konnte Criterion bereits 21 Mietwohnanlagen mit einem Volumen von über 1,15 Mrd. US-Dollar entwickeln.

Criterion ist sowohl Entwickler als auch Verwalter von Mietwohnanlagen in den US-Bundesstaaten Massachusetts und Texas.

Das Unternehmen wurde von W. Pretlow Riddick, Andrew S. Kaye und John Englert gegründet, welche zuvor lange Jahre bei JPI Partners, Inc., in leitenden Positionen gearbeitet haben. JPI Partners gehört im jährlich vom NMHC (National Multifamily Housing Council, eine gemeinnützige Einrichtung und führender Branchenverband der US Housing Industry) durchgeführten Ranking der Top-Akteure am US-Mietwohnungsmarkt im Bereich Entwicklung, Verwaltung und Bauwesen zu den Top 10 der US-Developer und Generalunternehmer.



Referenzobjekt Criterion

### Firmenhistorie<sup>2</sup>

- Gegründet 2004 von Riddick, Kaye und Englert
- Büros in Dallas, Texas, und Waltham, Massachusetts (Großraum Boston)

### Verkaufshistorie<sup>2</sup>

- 21 Mietwohnanlagen gebaut mit einem Entwicklungsvolumen von bisher 1,15 Mrd. US-Dollar seit Gründung des Unternehmens
- Aktuell befinden sich 9 Wohnanlagen in unterschiedlichen Stadien im Besitz des Unternehmens, u. a. eines der Top-10-Mehrfamilienobjekte in Boston



Referenzobjekt Criterion

## Wirtschaftliche Betrachtung

Weitere Informationen zum Anlageobjekt und der wirtschaftlichen Betrachtung finden Sie im Verkaufsprospekt vom 27.12.2019 und im 1. Nachtrag vom 26.03.2020, den Nachtrag Nr. 2 vom 24.06.2020 und die Aktualisierung des Verkaufsprospektes vom 07.07.2020.

<sup>1</sup> Die Investmentgesellschaft hat am 22.05.2020 eine Beteiligung an der The Residences at the Loop, LLP, erworben, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von 91,7 %, die die Projektentwicklung „Methuen“ mit 156 Apartments in 83 Pleasant Valley Street in Methuen, Massachusetts, entwickeln wird.

<sup>2</sup> Quelle: Criterion DP Webseite

## Objektlage

Das 32.000 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in der Gemeinde Methuen, etwa 32 Meilen nördlich der Bostoner Innenstadt. Das Objekt besitzt einen guten Zugang zu den Bundesstraßen 495, 95 und 93 sowie zu der Zugpendelstrecke in die Bostoner Innenstadt („MBTA Commuter Rail“). In der direkten Umgebung befindet sich der Büromarkt Andover sowie der Einzelhandelsstandort „The Loop“. Die Objektadresse lautet: 83 Pleasant Valley Street in Methuen, Massachusetts.



### Top-Arbeitgeber

im nahe gelegenen Büromarkt Andover: Vicor, Navisite, Putnam Investments, Fidelity, Sarepta Therapeutics, Raytheon, Pfizer und Gillette.

## Projekt „Methuen“

Die Projektentwicklungsgesellschaft plant die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten „Class-A“-Segment mit 156 Wohneinheiten.

„Class-A“-Apartmentanlagen bieten attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimming Pool, Clubhaus, Fitnesseinrichtungen und eine großzügig bemessene Zahl an Park- bzw. Garagenstellplätzen. Darüber hinaus verfügen die Apartments meist über hochwertige Einrichtungsgegenstände wie voll ausgestattete Küchen, Waschmaschine und Trockner, Wandschränke und attraktive Bodenbeläge.

### Objektdaten

- › Grundstücksgröße: 7.90 Acres (entspricht ca. 31.970 m<sup>2</sup>)
- › Anzahl der Apartments: 156
- › Durchschnittliche Mietfläche: 979 Square Feet (entspricht ca. 90,95 m<sup>2</sup>)
- › Gesamtmietfläche aller Apartments: 152.724 Square Feet (entspricht ca. 14.189 m<sup>2</sup>)
- › Baustil: „Class-A“-Apartments (siehe Erläuterungen Seite 18) mit bis zu 5 Stockwerken



# Weitere potenzielle Investitionsstandorte

Die Ostküste der USA bietet aufgrund ihrer Vielfalt große Potenziale

## Platz 4

der Staaten mit der höchsten  
Wirtschaftskraft in den USA

### Orlando – Florida

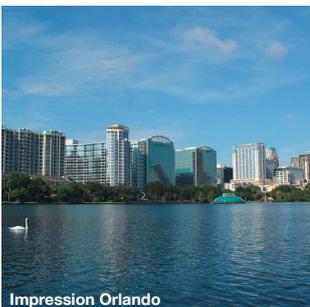
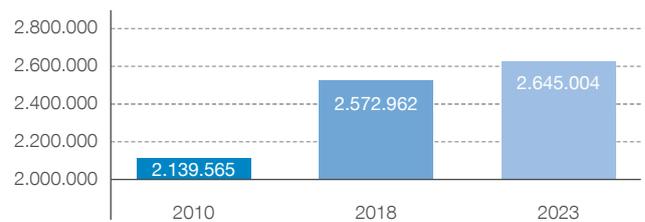
Der US-Bundesstaat Florida ist eine der meistbesuchten Regionen der Welt und setzt daher einen starken Fokus auf die Tourismusbranche. Darüber hinaus verfügt der „Sunshine State“ über starke Wirtschaftszweige, vor allem im internationalen Handel, der Landwirtschaft, im Bereich Luft und Raumfahrt und in den Gesundheitswissenschaften. Florida liegt mit seiner Wirtschaftskraft auf Platz 4 hinter Kalifornien, Texas und New York (Stand: 3. Quartal 2019).

Die Wirtschaft in Florida hat nach den Rezessionsjahren erst spät wieder Fahrt aufgenommen. Daher bietet sich hier ein enormes Aufholpotenzial in Bezug auf Job- und Bevölkerungswachstum. Das wiederum kann sich positiv auf den Mietwohnungsmarkt auswirken.



Als besonders wachstumsstarke Region innerhalb Floridas wurde der Standort Orlando identifiziert. Orlando ist einer der wenigen Märkte, dessen Beschäftigungswachstum fast durchgehend über dem landesweiten Durchschnitt liegt. Laut dem CoStar Wirtschaftsbericht (Stand März 2020) war dieses Wachstum in den letzten fünf Jahren sogar mehr als doppelt so hoch wie der US-Durchschnitt. Neben dem historisch starken Tourismussektor konnte der Bereich der Unternehmensdienstleistungen 2019 das größte Wachstum verzeichnen, was für eine voranschreitende Diversifizierung des lokalen Arbeitsmarkts spricht<sup>1</sup> und eine weiterhin gesunde Nachfrage nach Wohnraum erwarten lässt.

#### Bevölkerung Großraum Orlando pro Jahr in Mio.<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Marcus & Millichap, Market Report Multifamily Orlando Metro Area, Q4/2019

<sup>2</sup> Quelle: Orlando Economic Partnership, Moody's Analytics

## Washington, D.C.

Auch Washington, D.C., die Hauptstadt der USA, weist sehr gute Wirtschaftsindikatoren auf und bietet sich daher als potenzielles Investitionsziel an. 2019 wurde das elfte Jahr in Folge ein Wachstum auf dem Arbeitsmarkt erreicht. Allein in den letzten zwölf Monaten wurden 53.000 Jobs mehr geschaffen als weggefallen sind<sup>1</sup>.

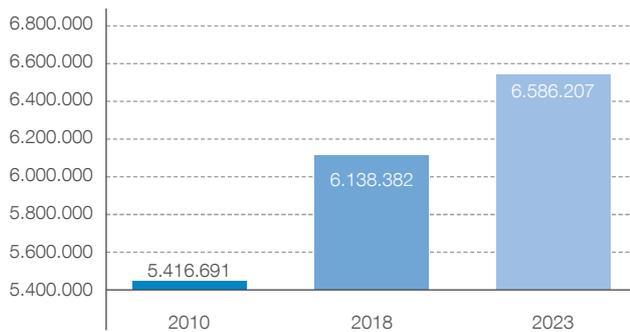
Washington ist in vielen Bereichen die Nummer 1 innerhalb der USA. In einer 2015 von Politicom veröffentlichten Analyse über Wirtschaft & Arbeitskraft<sup>2</sup> steht die Stadt auf Platz 1 und bildet die Spitze beim öffentlichen Transportwesen<sup>3</sup> und bei nachhaltigen Immobilien<sup>4</sup>.

Entsprechend Orlando werden auch in Washington Anreize für eine Diversifizierung des Arbeitsmarkts, hier vor allem in der High-Tech-Branche, geschaffen. Unter anderem hat Amazon seinen zweiten Firmensitz in die Hauptstadt gelegt. Auch andere Unternehmen der Branche entdecken den Standort für sich und so wurden 2019 fast 2,4 Mrd. US-Dollar lokal in diesen Sektor investiert. Neben diesen Wachstumsbranchen zeigen auch die traditionelleren Wirtschaftszweige wie die Unternehmensdienstleistungen (+2,2 %) und die Tourismusbranche (+3 %) weiterhin eine positive Entwicklung<sup>1</sup>. Generell weist Washington, als politisches Zentrum der USA, eine hohe dichte an Konzern- und Firmenhauptsitzen auf.

# Platz 1

in der Politicom-Analyse über  
Wirtschaft & Arbeitskraft<sup>3</sup>

### Bevölkerung Großraum Washington pro Jahr in Mio.<sup>5</sup>



<sup>1</sup> CoStar Multifamily Market Report Q1/2020

<sup>2</sup> Basierend auf den Faktoren Einkommen, Arbeitsplätze, Gehalt, Immobilien & Bauwirtschaft, Einzelhandel und Sozialleistungen

<sup>3</sup> SmartAsset, 2016

<sup>4</sup> U.S. Green Building Council, 2015

<sup>5</sup> [https://www.opendatane트워크.com/entity/310M200US47900/Washington\\_Metro\\_Area\\_DC\\_VA\\_MD\\_WV/demographics.population.count?year=2018](https://www.opendatane트워크.com/entity/310M200US47900/Washington_Metro_Area_DC_VA_MD_WV/demographics.population.count?year=2018)

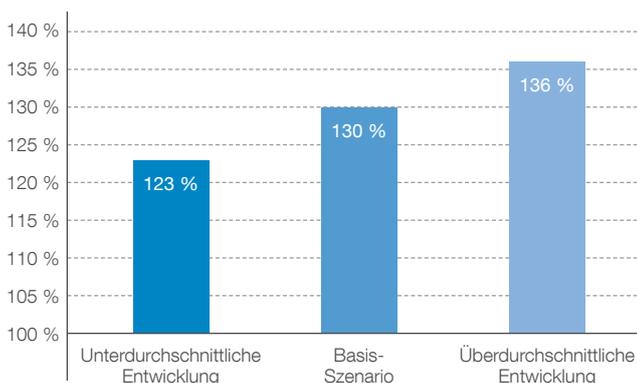


# Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

*Im Basis-Szenario wird eine Gesamtausschüttung von 130 % des Eigenkapitals angestrebt*

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft prognostiziert unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger:

**Prognostizierte Gesamtausschüttung an die Investoren  
in % des Eigenkapitals**



**Hinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Gesamtausschüttung nach Fondskosten, vor individueller Steuer, bezogen auf die Zeichnungssumme.

## Basis-Szenario

Das Basis-Szenario stellt eine Prognose der während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft erwarteten Ausschüttungen an die Anleger dar. Die prognostizierten Ausschüttungen werden vor allem aus der Beendigung der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft aufgrund des Verkaufs der entwickelten Immobilien erzielt, der wiederum abhängig ist von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen und kapitalmarktspezifischen Faktoren sowie von objektspezifischen Entwicklungen, die allesamt heute nicht vorhersehbar sind. Im Basis-Szenario wird angenommen, dass die entwickelten und vermieteten Immobilien nach Ablauf von jeweils drei Jahren, gerechnet ab dem jeweiligem Baubeginn, von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft verkauft werden und die Mieten bis dahin um durchschnittlich rund 3 % p. a. gestiegen sind. Der Verkaufspreis wurde auf Basis einer Cap Rate (Ankaufsrendite für Käufer, d. h. Nettobetriebseinnahmen bezogen auf Kaufpreis) von 5,23 % ermittelt. Die Investmentgesellschaft wird voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2025 beendet werden.

## Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die Immobilien zu einer Cap Rate von 5,48 % und somit zu einem Verkaufspreis verkauft werden, der um rund 4,78 % niedriger ausfällt als im Basis-Szenario.

## Überdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die Immobilien zu einer Cap Rate von 4,98 % und somit zu einem Verkaufspreis verkauft werden, der um rund 5,0 % höher ausfällt als im Basis-Szenario.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die dargestellte unterdurchschnittliche Entwicklung stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann.

Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

## Gesamtkosten und geplante Finanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft

Anlageobjekt: Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt Criterion „Methuen“, Massachusetts

Prognose (Zahlen in TUSD, Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: Mai 2020)	In % des Eigenkapitals	In % des Projektvolumens <sup>1</sup>
<b>Mittelherkunft</b>		
Eigenkapital (exkl. Einlage Gründungskommanditist) <sup>2</sup>	18.630	100,0 %
Ausgabeaufschlag <sup>3</sup>	559	3,0 %
	<b>19.189</b>	<b>103,0 %</b>
<b>Mittelverwendung</b>		
Kapitaleinlage in die Projektentwicklungsgesellschaft	16.766	90,0 %
Initialkosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft		
Kapitalbeschaffungskosten, inkl. Vermittlungsgebühr an Dritte und 3 % Agio <sup>3</sup>	1.770	9,5 %
Konzeption/Strukturierung <sup>4</sup>	225	1,21 %
Liquiditätsreserve (insbesondere für laufende Drittkosten der Gesellschaft wie z.B. Kosten für Verwahrstelle, Jahresabschlüsse, Bewertungen, laufende KVG-Vergütung, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer sowie Unvorhergesehenes bzw. Sonstiges. <sup>5</sup> )	427	2,29 %
	<b>19.189</b>	<b>103,0 %</b>

**Hinweis:** Bei Unternehmensbeteiligungen von Projektentwicklungen kommt es insbesondere bis zur Fertigstellung der Bauausführungsunterlagen durch die Architekten und anschließende Endabstimmung des Baukostenbudgets mit den Generalunternehmern zu Anpassungsbedarf im Zahlenwerk.

<sup>1</sup> Die Investmentgesellschaft wird insgesamt in mindestens zwei, voraussichtlich drei, Projektentwicklungsgesellschaften investieren. Die Tabelle zeigt die Investition von Anteilen der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „Methuen“ bei Boston. Die geplanten Gesamtkosten dieser Projektentwicklung betragen 45,711 Mio. USD. Der Erwerb der weiteren Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften steht zum Zeitpunkt der Prospektaufgabe noch nicht fest.

<sup>2</sup> Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 %, somit insgesamt 103 % seiner Eigenkapitaleinlage.

<sup>3</sup> Der Ausgabeaufschlag und ein Teil der Initialkosten werden als Entgelt für die Vermittlung der Anteile an die Vertriebsstellen weitergeleitet.

<sup>4</sup> In der Konzeptionsgebühr sind Drittkosten u. a. für Rechts- und Steuerberatung, Prospekterstellung und -prüfung enthalten.

<sup>5</sup> Die Gebühren für die Verwahrstelle werden vorliegend auf rund 0,095 % p. a. (netto) des durchschnittlichen NAV über die prognostizierte Investitionszeit von 45 Monaten in vorliegender Prognose auf rund 73.000 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, geschätzt. Die Gebühren für die Erstellung der Jahresabschlüsse/Steuererklärungen für die Investitionszeit wurden mit 47.600 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer geschätzt. An Bewertungskosten wurden rund 15.000 USD geplant. Der verbleibende Betrag steht als Liquiditätsreserve, u. a. für Abschläge der KVG-Vergütung, der phg-Vergütung sowie Sonstiges zur Verfügung.

### Erläuterungen

Die laufenden Kosten und Vergütungen bestimmen sich in % von der Bemessungsgrundlage (Nettoinventarwert) und sind nicht projektabhängig.

Die o. g. einmaligen Kosten (Initialkosten) betragen 7,71 % des Eigenkapitals. Zusätzlich 3 % Agio und anteiliger Umsatzsteuer ergeben sich 10,62 % bezogen auf das Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag. Daher ergibt sich keine Änderung der Investitionsstruktur bei Anbindung der weiteren Objekte.

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften wird Fremdkapital im Rahmen der Baufinanzierung aufgenommen.

Beschreibung des Ein- und Auszahlungsverlaufs:

- Nach Annahme der Zeichnung durch den persönlich haftenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft sind 25 % der gezeichneten Einlage (Anfangseinlage) und des Ausgabeaufschlags am Letzten des Monats, in dem die Zeichnung angenommen wurde, zur Zahlung fällig. Die weiteren 75 % der gezeichneten Einlage und des Ausgabeaufschlags sind nach Abruf durch den persönlich haftenden Gesellschafter im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb einer noch festzulegenden Frist von mindestens 10 Bankarbeitstagen zur Zahlung fällig. Je nach Kapitalbedarf und/oder je nach zu erwerbendem Vermögensgegenstand, werden die Anleger zunächst zur Zahlung eines Teilbetrags aufgefordert. Der verbleibende Restbetrag wird zu einem späteren Zeitpunkt vollständig in einer weiteren Aufforderung oder (aufgeteilt in Teilbeträge) in mehreren weiteren Aufforderungen zur Zahlung fällig gestellt. Dabei sind je zu erwerbendem Vermögensgegenstand neben der Anfangseinlage voraussichtlich zwei weitere Kapitalabrufe geplant.
- Während der jeweiligen Projektlaufzeit erfolgen konzeptionsbedingt keine laufenden Ausschüttungen. Liquiditätsüberschüsse sollen in US-Dollar erzielt werden, im Wesentlichen durch Verkauf der jeweiligen Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft oder durch Verkauf der von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft entwickelten Apartmenthausanlage und anschließender Beendigung der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft, wobei in den ersten beiden Jahren der jeweiligen Projektentwicklung, in denen die entsprechenden Apartmentanlagen gebaut werden, voraussichtlich noch keine Erträge entstehen. Nach Fertigstellung der Apartmentanlagen und Beginn deren Vermietung bis zur Vollvermietung können Erträge in Form von Mieteinnahmen erwartet werden. Konzeptionsbedingt werden Ausschüttungen jedoch erst nach Verkauf der entwickelten Immobilie und Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften bzw. nach Verkauf der Beteiligungen der Projektentwicklungsgesellschaften erwartet.

# Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie

Die BVT Residential USA Serie steht seit 2004 für eine durchdachte Investitionsmöglichkeit in den US-Immobilienmarkt

Über  
**40** Jahre

BVT – seit 1976  
Kompetenz in  
Sachwertanlagen

Die BVT Residential USA Serie wurde 2004 als eine spezielle Produktlinie für die Entwicklung von hochwertigen Apartmentanlagen in den USA aufgelegt. Neuwertige „Class-A“-Apartmentanlagen in guten Lagen sind nachgefragt und lassen sich zu sehr attraktiven Preisen veräußern – ein wesentlicher Erfolgsfaktor des bewährten Residential-Investitionskonzepts. BVT bietet Anlegern die Möglichkeit, mit der BVT Residential USA Serie daran zu partizipieren. Stellvertretend sind die abgeschlossenen Projekte der beiden zuletzt aufgelösten Fonds BVT Residential USA 7 und BVT Residential USA 8 dargestellt, außerdem ein derzeit entstehendes Projekt des 2019 geschlossenen Fonds BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Residential USA 11).

## „Class-A“-Standard

Der Qualitätsstandard „Class-A“ liegt unterhalb der Luxusklasse und zielt auf Mieter der oberen Mittelschicht. US-Apartmentanlagen nach „Class-A“ sind in der Regel neu erbaute Objekte an guten bis sehr guten Standorten. Eine gehobene Ausstattung, attraktive Gemeinschaftseinrichtungen (Swimming Pool, Fitness- oder Businesscenter) sowie zahlreiche Park- bzw. Garagenstellplätze zeichnen diese Anlagen aus. Darüber hinaus verfügen die Apartments meist über Balkone und hochwertige Einrichtungsgegenstände (voll ausgestattete Küchen, Waschmaschine, Trockner, Wandschränke und attraktive Bodenbeläge).

Schon in der Erholungsphase nach der Krise 2008/2009 galt dieser Immobilientyp als Trendsetter und wird es laut Prognosen vorerst bleiben. Dabei haben sich bestimmte Typen wie „Individuelle Stadthäuser“, „Wrap-Style-Apartment“ und „Garden-Style-Apartment“ etabliert.

### Fonds: BVT Residential USA 7

Emission	2013
Apartmentanzahl	34
Eigenkapitalvolumen	3.682 TUSD
Laufzeit	29 Monate
Verkauf	2016
Ergebnis p. a. <sup>1</sup>	17,0 %

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 22.

Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 15. **Fondswährung: US-Dollar.**

**Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

### BVT Residential USA 7 Projekt „625 McGrath“, Boston

Das Objekt „625 McGrath“ in Boston wurde für junge, besserverdienende Berufstätige, insbesondere aus den Bereichen Wissenschaft und Technologie, konzipiert, die attraktiven Mietwohnraum in der Nähe zur Bostoner Innenstadt und zu Cambridge suchen.



Referenzobjekt Boston  
Residential USA 7

#### Typ: Individuelle Stadthäuser

- › heterogene Kategorie
- › individuelle Gestaltung je nach Lage und Nachfrage
- › häufig in Innenstadtlagen
- › Zielgruppe vorwiegend junge Singles
- › für den besonderen Geschmack



Referenzobjekt Denver  
Residential USA 6

#### Typ: Wrap-Style-Apartments

- › wenige größere Wohngebäude
- › gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage
- › i. d. R. 3 bis 5 Stockwerke
- › in der Regel mit Aufzügen
- › Grünanlagen im Außenbereich

## BVT Residential USA 8 Projekt „Millbrook“, Boston

Im Rahmen des BVT Residential USA 8 wurde ein fast 100 Jahre altes Kühlhaus im Stadtteil Somerville nordwestlich Boston Downtown zu 100 Loft-Style-Apartments mit viel Licht und modernsten Industriedesign-Elementen umgewandelt.

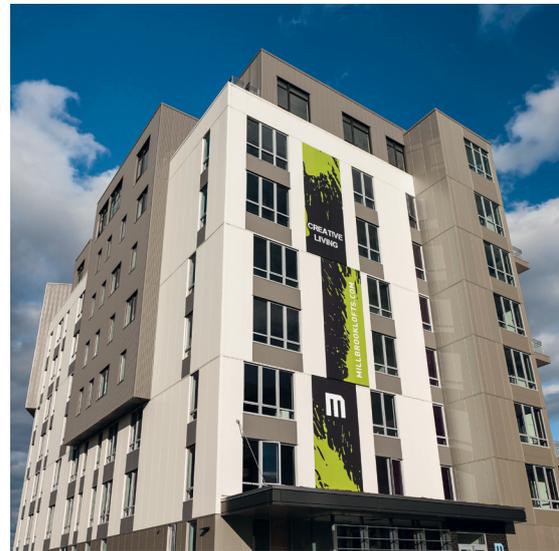
### Fonds: BVT Residential USA 8

Emission	2013
Apartmentanzahl	100
Eigenkapitalvolumen	11.515 TUSD
Laufzeit	41 Monate
Verkauf	2017
Ergebnis p. a. <sup>1</sup>	10,4 %

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 22.

Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 15. **Fondswährung: US-Dollar.**

**Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.



## BVT Residential USA 11

Mit dem BVT Residential USA 11 hat die BVT nach zehnjähriger Pause bei US-Publikumsfonds, in der ausschließlich institutionelle Anleger adressiert wurden, wieder den ersten Publikumsfonds aufgelegt. Innerhalb von gut sechs Monaten konnte der Fonds voll platziert werden.

„Bayview II“ in Clearwater, Florida war das erste Objekt welches für den Fonds angebudet wurde. Hierbei handelt es sich um eine Apartmentanlage im „Class-A“-Segment mit 283 Wohneinheiten und einem fantastischen „Bayview“.

### Fonds: BVT Residential USA 11

Emission	2019
Apartmentanzahl	283
Eigenkapitalvolumen	27.560 TUSD
Laufzeit	36–48 Monate
Geplantes Ergebnis <sup>1</sup>	10–13 % p. a. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 22.

<sup>2</sup> **Prognose:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 15.

**Fondswährung: US-Dollar.**

**Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.



Referenzobjekt Peabody, Boston  
Residential USA 1

### Typ: Garden-Style-Apartments

- › mehrere kleinere Wohngebäude
- › 2 bis 4 Stockwerke
- › Wohnungen mit Patio und gartenähnliche Außenanlagen
- › ebenerdige Park- bzw. Garagenstellplätze

## „Class-A“

Viele US-Amerikaner bevorzugen den gehobenen Qualitätsstandard



## US-Expertise, die sich auszahlt

*Die BVT Unternehmensgruppe erschließt seit über 40 Jahren Anlegern die vielfältigen Chancen von Investitionen in US-Immobilien*

Die BVT Unternehmensgruppe, München, als inhabergeführter, bankenunabhängiger Assetmanager, steht für über 40 Jahre Erfahrung am US-Immobilienmarkt.

**Umfassende Anleger-  
betreuung aus einer  
kompetenten Hand**

Seit 1981 ist BVT mit einer eigenen Organisation in den USA (Atlanta, Georgia) sowie seit 2019 mit einem zusätzlichen Büro in Boston, Massachusetts, präsent und exzellent im Markt vernetzt. Die BVT bietet ihren Anlegern einen umfassenden Service von der Investition über das Assetmanagement bis hin zur individuellen US-Steuerberatung durch das eigene Tochterunternehmen.

### Kompetenz in Sachwertanlagen

Am Anfang der BVT-Geschäftstätigkeit in den USA stand Ende der 1970er Jahre eine Fondsserie mit dem weltgrößten Betreiber von Selbstbedienungs-Lagerhäusern. Anschließend erweiterte die BVT ihre Aktivitäten auf ein breites Spektrum an Renditeimmobilien, Shoppingcentern, Bürogebäuden und Apartments.

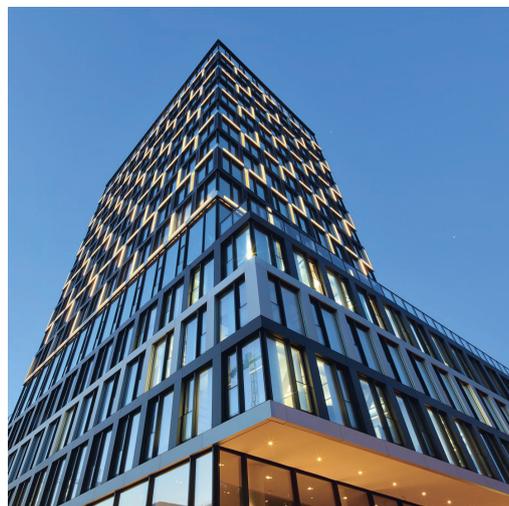
Seit Anfang der 1990er Jahre ergänzen die Serienprodukte US Retail Income Funds bzw. BVT Shopping USA sowie die BVT Capital Partners Serie das Portfolio der BVT. Nach intensiver Beschäftigung mit dem Residential-Markt und ersten Beteiligungsangeboten an Apartmentanlagen ab Anfang der 1980er Jahre wurde 2004 die BVT Residential USA Serie konzipiert.

#### BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick per 31.12.2019)

- › 1976 gegründet
- › über 6,8 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- › über 3,4 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- › über 3,5 Mrd. EUR Assets under Management
- › über 70.000 Anleger



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA  
Weitere Niederlassung in Boston



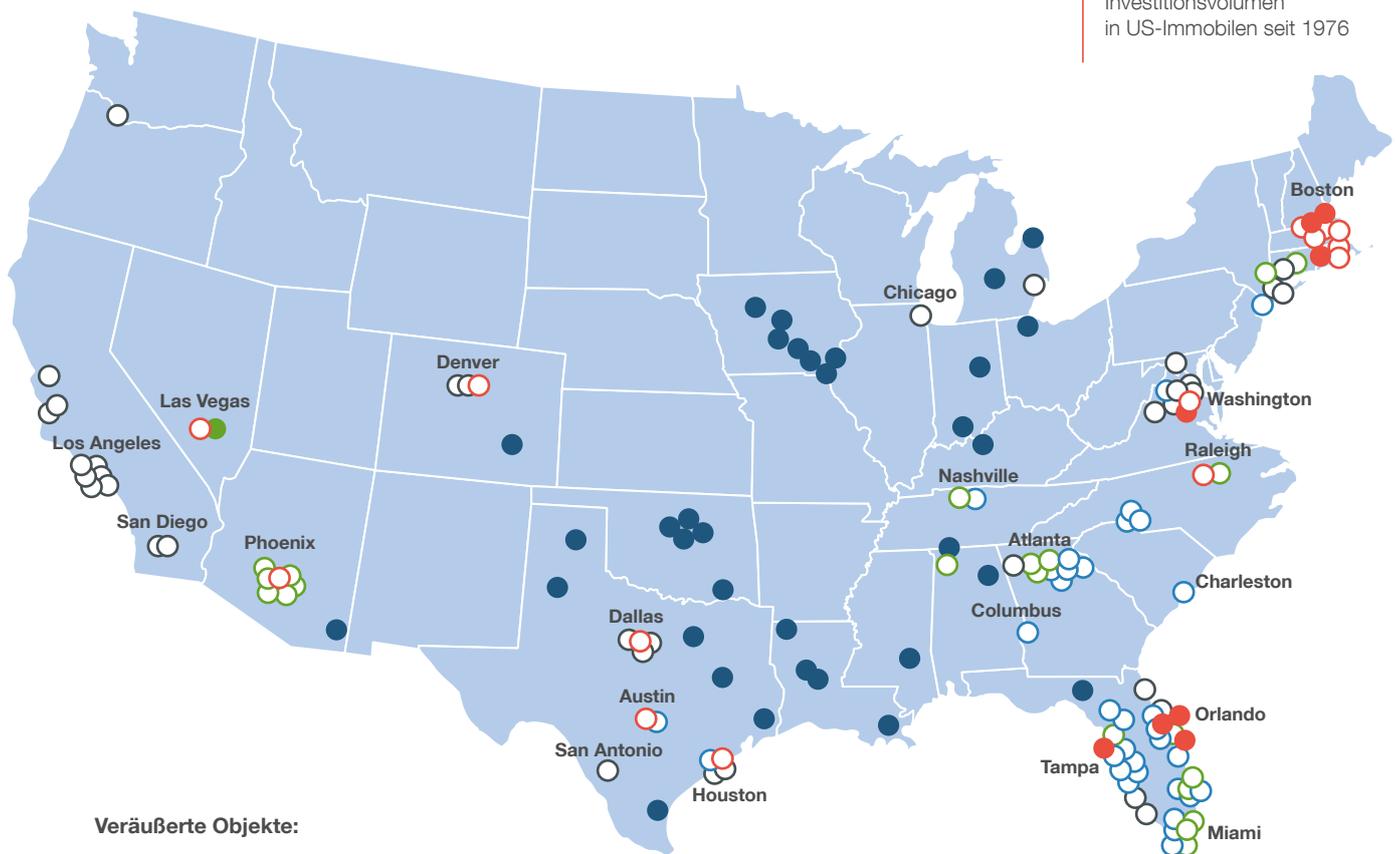
Neuer Sitz der BVT im Werksviertel, München  
Weitere Niederlassungen in Berlin und Köln

## Erfolgreich entwickelt – BVT Projektstandorte in den USA

Das Portfolio der BVT umfasst aktuell über 40 Objekte in den USA. Darüber hinaus wurden bis dato über 40 Fonds mit insgesamt mehr als 100 Objekten aufgelöst.

Über  
**2,8** Mrd. \$

Investitionsvolumen  
in US-Immobilien seit 1976



### Veräußerte Objekte:

-  BVT Public Storage Funds
-  US Retail Income Funds
-  BVT Capital Partners Funds
-  BVT Residential USA Funds

### Objekte „under management“:

-  BVT Retail USA Portfolio Fund
-  BVT Capital Partners Funds
-  BVT Residential USA Funds

### Projektentwicklungsfonds (Development Funds)

- › Capital Partners Funds  
Investitionsfokus überwiegend Einzelhandel:  
22 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 511 Mio. USD
- › Residential USA Funds  
Investitionsfokus Multi-Family-Apartmentanlagen:  
14 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen über 1,5 Mrd. USD

### Ausschüttungsorientierte Fonds (Income Producing Funds)

- › Public Storage Funds  
Investitionsfokus SB-Lagerhäuser:  
12 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 81 Mio. USD
- › US Retail Income Funds/Retail USA Portfolio Fund  
Investitionsfokus Einzelhandel:  
9 Fonds; Gesamtinvestitionsvolumen 538 Mio. USD

**Hinweis:** Detaildarstellung BVT Residential USA Funds auf den Folgeseiten.

# Leistungsbilanz der Residential USA Fonds

*Interessant für Anleger: So haben sich die BVT Residential USA Fonds entwickelt*

Neben dem hier beschriebenen Publikumsfonds BVT Residential USA 15, wurden bislang 14 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 1,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 22 Apartmentanlagen mit insgesamt über 7.000 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Acht davon wurden bereits erfolgreich veräußert. Hierbei wurden folgende Renditen erzielt:

## Aufgelöste BVT Residential USA Developments

Fonds	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital	Laufzeit <sup>1</sup> (Monate)	Verkauf	Erzielter Multiple	Ergebnis p. a. bezogen auf durchschnittlich gebundenes Kapital <sup>1,2</sup>
BVT Residential USA 1	2005	Peabody (MSA Boston)	446	18.250 TUSD	33	2007	1,55x	20,9%
BVT Residential USA 2	2005	Marlborough (MSA Boston)	332	13.000 TUSD	73	2011	1,21x	3,2%
BVT Residential USA 3	2006	RTP (Raleigh)	434	15.600 TUSD	121	2012	2,14x	12,9%
		Sugar Land (Houston)	360			2015		
BVT Residential USA 4	2006	Dedham (MSA Boston)	285	25.600 TUSD	85	2012	1,77x	14,0%
		Addison (Dallas)	414			2013		
BVT Residential USA 7	2013	625 McGrath (Boston)	34	3.575 TUSD	28	2016	1,4x	17,0%
BVT Residential USA 8	2013	Millbrook (Boston)	100	11.180 TUSD	41	2017	1,36x	10,4%
BVT Residential USA 9	2015	Shrewsbury (Boston)	250	20.000 TUSD	37	2019	1,43x	15,7%
BVT Residential USA 5	2007	Washington DC	453	14.700 TUSD	48	2011	0,5x	

Bei der Analyse der Renditeangaben ist das vom Anleger zu leistende Agio in Höhe von 3% zu berücksichtigen.

Der Multiple wird berechnet durch Teilen der Ausschüttungen durch das Eigenkapital. Etwaige Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.

Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 15.

**Fondswährung: US-Dollar.**

**Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

<sup>1</sup> Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebnisbeteiligung.

<sup>2</sup> Setzt den Gewinn ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit; ist nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichzusetzen.

## Erfolgreiche Bilanz bei der Refinanzierung bzw. Restrukturierung des BVT Residential USA Portfolios nach der im Jahr 2008 begonnenen Finanz-, Banken- und Wirtschaftskrise



In den Jahren 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 Banken-, Finanz- und Wirtschaftskrise 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.

## Erfolgreiche Fortsetzung des BVT Residential USA Portfolios

Mit den Fonds BVT Residential USA 7, 8 und 9 konnten zwischenzeitlich die erfolgreichen Objektverkäufe der BVT Residential USA Serie fortgesetzt und mit sehr guten Ergebnissen abgeschlossen werden. Die Fonds BVT Residential USA 10 bis 14 wurden bereits platziert. Neben dem vorliegenden Beteiligungsangebot für Privatanleger sind weitere Fonds für institutionelle Investoren in Vorbereitung.

Im 4. Quartal 2018 konnte das letzte der vier Objekte des BVT Residential USA 6 zu attraktiven Konditionen veräußert werden. Der Fonds wird nach erfolgter Restausschüttung an die Anleger aufgelöst werden.

Der BVT Residential USA 10 (Emission 2017), mit einem Eigenkapitalvolumen von 115 Mio. US-Dollar, entwickelt insgesamt drei Apartmentanlagen, zwei davon sind bereits im Bau. 2018 wurden zwei Spezial-AIF für semi-professionelle und professionelle Anleger aufgelegt – der BVT Residential USA 12 wird geplant in fünf Apartmentanlagen investieren, der BVT Residential USA 13, exklusiv für einen institutionellen Investor aufgelegt, investiert in eine Apartmentanlage in Orlando, Florida, die sich bereits im Bau befindet. Schlussendlich konnte im Dezember 2019 der erst im April 2019 aufgelegte Publikumsfonds BVT Residential USA 11 mit einem Eigenkapital von 41,2 Mio. US-Dollar voll platziert werden. Die Investition erfolgt in zwei Apartmentanlagen in Clearwater und, gemeinsam mit dem ebenfalls 2019 aufgelegten Spezial-AIF BVT Residential USA 14, in Orlando, Florida.

## BVT Residential USA Fund Serie – Laufende Fonds

Fonds	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital inkl. Agio bzw. Ausgabeaufschlag
<b>BVT Residential USA 6</b>	2007	<b>The Bryson at Southpark Meadows</b> (Austin)	670	65.825 TUSD
		<b>Fairfield at Denver DTC</b> (Denver)	270	
		<b>Fairfield at Phoenix</b> (Phoenix)	307	
		<b>Fairfield at Centra 1</b> (Las Vegas)	456	
<b>BVT Residential USA 10</b>	2017	<b>Forest Hills Station Project</b> (Boston)	250	115.100 TUSD
		<b>Vox on Two Phase 2</b> (Boston)	320	
		<b>Inner Belt</b> (Boston) <sup>1</sup>	205	
<b>BVT Residential USA 11</b>	2019	<b>Bayview II</b> (Clearwater)	283	41.200 TUSD
		<b>Alta at Health Village</b> (Orlando) <sup>2</sup>	285	
<b>BVT Residential USA 12</b>	2018	geplant sind 5 Projekte, u. a.:		131.000 TUSD
		<b>Inner Belt</b> (Boston) <sup>3</sup>	205	
		<b>Riverdale Street Project</b> (MSA Boston)	200	
		<b>Lake Langanore</b> (MSA Washington)	308	
<b>BVT Residential USA 13</b>	2018	<b>Maitland</b> (Orlando)	300	21.500 TUSD
<b>BVT Residential USA 14</b>	2019	<b>Alta at Health Village</b> (Orlando) <sup>4</sup>	285	21.750 TUSD

<sup>1</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 12

<sup>2</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 14

<sup>3</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 10

<sup>4</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 11

Referenzobjekt Mosaic, Las Vegas  
Residential USA 6



Referenzobjekt Marlboro  
Residential USA 2



# Risikohinweise

## *Eine Beteiligung an dem BVT Residential USA 15 ist auch mit Risiken verbunden*

### Wesentliche Risiken

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 die Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften verursachten Risiken, soweit diese für die Investmentgesellschaft insgesamt wesentlich sein dürften:

- › **Marktzugangsrisiken, Platzierungsrisiken.** Es ist nicht sicher, dass mindestens zwei geeignete Projektentwicklungsgesellschaften gefunden werden können, die den Anlagebedingungen und den darin enthaltenen Auswahlkriterien entsprechen. Es besteht das Risiko, dass Investitionen der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft später als geplant getätigt werden. Dies kann dazu führen, dass Erträge geringer ausfallen als angenommen oder dass Risiken in Kauf genommen werden müssen, bei deren Eintritt Verluste hinzunehmen wären. Zudem besteht das Risiko, dass Investitionen in die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft später als geplant getätigt werden. Bleibt die Summe der von Anlegern gezeichneten Einlagen hinter den Erwartungen zurück, so vermindert sich die erzielbare Streuung. Auch besteht das Risiko, dass Anleger die von ihnen verlangten Kapitalabrufe nicht, nicht in voller Höhe oder nicht rechtzeitig bezahlen. Dies kann auch zu einer Verzögerung, prozentual höheren laufenden Kostenbelastung der Investmentgesellschaft oder zur vorzeitigen Auflösung der Investmentgesellschaft führen. Es ist möglich, dass den Anlegern hierdurch Verluste entstehen.
- › **Auslandsrisiko, Kapitalmarktbeschränkungen.** Bei der Durchführung des Investitionsvorhabens über Projektentwicklungsgesellschaften wird mit US-amerikanischen Partnern zusammengearbeitet und es werden Verträge nach US-amerikanischem Recht abgeschlossen. Gerichtliche Auseinandersetzungen gesellschaftsrechtlicher Art richten sich daher nach den jeweils vor Ort geltenden rechtlichen Regelungen. Es besteht das Risiko, dass die Rechtsverfolgung gegenüber ausländischen Vertragspartnern nur unter erschwerten Bedingungen oder gar nicht möglich ist. Außerdem können Beschränkungen im internationalen Kapitalverkehr dazu führen, dass Erlöse nicht ohne Weiteres in das Inland transferiert werden können oder ausländische Beteiligungen unwirtschaftlich werden. Dem Anleger können auch hierdurch Verluste entstehen.
- › **Kostenrisiken.** Es können höhere als die kalkulierten Aufwendungen auf Ebene der Investmentgesellschaft oder auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft anfallen. Die Anleger sind auch bei wirtschaftlichen Fehlinvestitionen verpflichtet, den auf ihre Beteiligung entfallenden Teil der Kosten und Vergütungen der Investmentgesellschaft zu tragen. Insbesondere können auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften höhere als die kalkulierten Aufwendungen für den laufenden Betrieb der Projektentwicklung, Reparaturen und Instandhaltung sowie Steuern und Versicherungen o. Ä. anfallen, die nicht von den Mietern zu tragen sind. Im Zusammenhang mit Neu- oder Anschlussvermietungen oder veränderten Anforderungen der Mieter können zusätzliche Aufwendungen nötig werden, um den Werterhalt der Projektentwicklung sicherzustellen. Solche Aufwendungen können auch früher notwendig werden als kalkuliert. Dies kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und den Anlegern führen.
- › **Vermietungsrisiken.** Es besteht das Risiko der Vermietbarkeit der Apartments (Wohnungen) zu Konditionen, die den wirtschaftlichen Erwartungen an die Investitionen nicht entsprechen. Zudem 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. Ferner können im Zusammenhang mit Neuvermietungen Kosten entstehen, die nicht geplant waren bzw. höher als geplant ausfallen. Im Falle einer marktbedingten Verschiebung des noch festzulegenden Verkaufszeitpunkts könnte es zu geringeren Ausschüttungen aus der Betriebstätigkeit der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft kommen. Der Eintritt von Vermietungsrisiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und bei den Anlegern führen.
- › **Marktrisiken.** Die Wertentwicklung von den Projektentwicklungsgesellschaften hängt von den Immobilien und den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, aber auch von Standort, Nutzungsmöglichkeiten, Bauqualität sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturerwartung 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 Immobilie haben. Diese Einflüsse können sich auf die Wertentwicklung der Projektentwicklungsgesellschaft negativ auswirken. Dies kann zu Verlusten der Investmentgesellschaft und der Anleger führen.

- › **Baurisiken, Baumängel, Altlasten.** Baumaßnahmen können möglicherweise aufgrund rechtlicher, witterungsbedingter oder bautechnischer Gründe nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Baugenehmigungen werden möglicherweise nicht oder erst verspätet erteilt. Es kann zu Kostenüberschreitungen kommen sowie zur Kündigung bereits geschlossener Mietverträge, wenn Übergabefristen überschritten werden. Rechtsstreitigkeitsrisiken können zu Verzögerungen oder zusätzlichen Kosten führen. Auch bereits fertiggestellte Immobilien können Mängel aufweisen, für die der Generalunternehmer und/oder beauftragte Dienstleister nicht haftet. Unentdeckte oder unterschätzte Mängel und Bodenverunreinigungen können zu unerwarteten finanziellen Belastungen führen. Dies kann Verluste auch bei der Investmentgesellschaft und den Anlegern zur Folge haben.
- › **Fremdfinanzierungsrisiken.** Die Investmentgesellschaft beabsichtigt nicht, Fremdfinanzierungen aufzunehmen. Es ist möglich, dass etwaige Baufinanzierungen auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften nur zu ungünstigeren Konditionen und/oder nicht in der eingeplanten Höhe erhältlich sein werden. Es besteht das Risiko, dass eine Refinanzierung 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. Zu den einzuhaltenden kreditvertraglichen Bestimmungen gehören in der Regel auch die Erfüllung der sogenannten „Loan-to-Value“-Klausel zur maximalen Beleihungsgrenze und die Einhaltung bestimmter Schuldendienstdeckungsquoten. Wird die Beleihungsgrenze überschritten bzw. die vertraglich vorgesehene Schuldendienstdeckungsquote unterschritten, wird in der Regel der Einsatz zusätzlichen Eigenkapitals zur partiellen Rückführung des Kredits fällig. 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 der Projektentwicklungsgesellschaften, Vertragspartnern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und der Investmentgesellschaft kommen. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Es besteht keine Absicherung der Anleger über ein Einlagensicherungssystem.
- › **Rechtsänderungs- und Steuerrisiken, Währungsrisiken.** Fehler bei der Rechtsanwendung oder Versäumnisse bei der außergerichtlichen oder gerichtlichen Durchsetzung von Rechten, Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis in Deutschland oder den Vereinigten Staaten von Amerika, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder des Doppelbesteuerungsabkommens können zu Verlusten führen. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine Investition in US-Dollar. Der Anleger trägt daher das Risiko einer Reduzierung des wirtschaftlichen Erfolgs seiner Beteiligung, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollar zum Euro beim Umtausch künftiger Auszahlungen der Investmentgesellschaft, möglicher US-Einkommensteuerrückstellungen sowie Kapitalrückzahlungen sowie Auszahlungen gegenüber dem Wechselkurs bei Einzahlung der Einlage verschlechtert. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.
- › **Eingeschränkte Handelbarkeit (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. Es besteht keine Pflicht der Investmentgesellschaft zur Beschaffung eines Rückgabeangebots. 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.).
- › **Ergänzende Risikohinweise im Zusammenhang mit COVID-19.** Im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie können sich in der Bau-, Vermietungs- und Exit-Phase zusätzliche Risiken ergeben. So kann während der Bauphase, trotz Vorbereitung, nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund der erhöhten Sicherheitsauflagen zu Verzögerungen gegenüber der Bauplanung kommt. Dies schließt vor allem Verzögerungen bei Drittleistungen von Zulieferern, bei der Ausstellung von Genehmigungen und bei Bauabnahmen ein. Verspätete Fertigstellungen können höhere Baukosten nach sich ziehen. Aufgrund der negativen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie für die Gesamtwirtschaft besteht während der Vermietungsphase ein erhöhtes Risiko von unterplanmäßigen Erträgen. Ein temporärer Nachfragerückgang kann demnach Anfangsmieten unterhalb der Erwartungen, die Erfordernis von Mietanreizen und eine längere Vermietungsphase zur Folge haben. Weiterhin kann die negative wirtschaftliche Entwicklung zu einer erhöhten Zurückhaltung auf Seiten potenzieller Käufer führen, was sich durch einen unterplanmäßigen Kaufpreis oder durch eine Verzögerung des Objektverkaufs bemerkbar machen kann.

# Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT

*Deutsche Anleger profitieren von 35 Jahren Erfahrung im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung*

**Einfach auf der sicheren Seite mit umfassender Betreuung durch die IIS**

Wer in US-Immobilien investiert, ist 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 in den Vereinigten Staaten ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung. Zudem steht die BVT mit entsprechenden Broker-Lizenzen für den An- und Verkauf von US-Immobilien sowie einem eigenen Asset- und Propertymanagement deutschen Kunden mit einem umfangreichen Serviceangebot zur Seite.

## IIS – Ihre Experten für Steuerfragen in den USA

Gut beraten und betreut, die IIS hat über 35 Jahre Erfahrung im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung – speziell für deutsche Anleger.

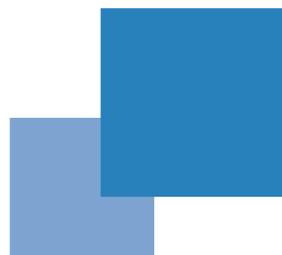
Ein erfahrenes Team aus Steuerberatern, Buchhaltern und Steuerexperten erstellt und übermittelt auf Wunsch des Anlegers die komplette Steuererklärung und erledigt auch die gesamte Korrespondenz mit der Finanzbehörde. Deutsche Anleger brauchen lediglich einen kurzen Fragebogen auszufüllen sowie eine Bevollmächtigung auszustellen. Unmittelbar nach Einreichen der Erklärung erhalten die Anleger einen Bericht über die Höhe einer möglichen 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.

Bei Beauftragung dieses Services können die Kosten auf Wunsch des Anlegers mit den Ausschüttungen des jeweiligen Fonds verrechnet werden.

# Verpflichtung zum nachhaltigen Investieren

*Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit zahlt sich am Ende für alle aus*

Die derigo hat 2019 die UN „Principles of Responsible Investment“ unterzeichnet. Seit 2006 fördern die Vereinten Nationen (UN) Prinzipien für verantwortliches Investieren – Principles for Responsible Investment, kurz PRI. Die UN PRI sind mit aktuell über 2.300 Unterzeichnern – mit einem verwalteten Vermögen von 86,3 Billionen US-Dollar – die größte Initiative zur Implementierung, Verfolgung und Überwachung dieser Prinzipien weltweit. Insbesondere das jahrzehntelange Engagement der BVT bei Investitionen in regenerative und nachhaltige Energien, aber auch in den Bereichen Immobilien und Multi Asset, finden ihre Fortsetzung in der Entscheidung der derigo, sich nun den UN PRI zu verschreiben.



# Glossar

## Cap-Rate

Die Cap-Rate ist ein Begriff aus der amerikanischen Immobilienbranche. Sie ist die Anfangsrendite eines Immobilienobjekts, die sich aus den Netto-Mieteinnahmen in Relation zum Kaufpreis ergibt.

## Class-A-Standard

Der Qualitätsstandard „Class-A“ liegt unterhalb der Luxusklasse und zielt auf Mieter der oberen Mittelschicht. US-Apartmentanlagen nach „Class-A“ sind in der Regel neu erbaute Objekte an guten bis sehr guten Standorten. Eine gehobene Ausstattung, attraktive Gemeinschaftseinrichtungen (Swimmingpool, Fitness- oder Businesscenter) sowie zahlreiche Park- bzw. Garagenstellplätze zeichnen diese Anlagen aus.

## Empty Nester

Der Begriff „Empty Nester“ bezeichnet Elternteile in einem Haushalt, aus dem die erwachsenen Kinder bereits ausgezogen sind.

## Garden-Style-Apartments

Garden-Style-Apartments bestehen aus mehreren kleineren Wohngebäuden mit 2 bis 4 Stockwerken. Die Wohnanlagen verfügen über Patios und gartenähnliche Außenanlagen sowie ebenerdige Park- bzw. Garagenstellplätze.

## Monitoring

Unter Monitoring versteht man die laufende Kontrolle eines Bauprojekts, in der Regel durch einen unabhängigen vom Bauherrn bestimmten Sachverständigen, zur Gewährleistung der geschuldeten Qualitäten und Bauzeiten.

## NAV

Der Nettoinventarwert (NAV) ergibt sich aus der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden des AIF und wird mindestens einmal jährlich ermittelt. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwerts sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen des AIF erhöht oder herabgesetzt wird. Die Bewertungen der Vermögensgegenstände und Berechnungen des Nettoinventarwerts je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen.



## PhG

PhG ist die Abkürzung für „persönlich haftender Gesellschafter“ einer Kommanditgesellschaft.

## Pre-Development-/Development-Phase

Eine Projektentwicklung gliedert sich in zwei Phasen, eine bauvorbereitende Phase (Pre-Development) und eine Bauphase (Development).

Die Pre-Development-Phase bei Projektentwicklungen im Immobilienbereich umfasst üblicherweise neben einer Standortanalyse unter anderem auch die Erstellung eines Bodengutachtens für das ausgewählte Grundstück und die Einholung von Baugenehmigungen. Des Weiteren werden Verhandlungen mit dem Generalübernehmer zu Planungskosten, Baufertigstellungs- und Festpreisgarantien geführt. Auch die Finanzierung für das Projekt wird in dieser Phase gesichert.

In der sich anschließenden Development-Phase beginnen die Arbeiten am Grundstück.

## Wrap-Style-Apartments

Bei Wrap-Style-Apartments handelt es sich um wenige größere Wohngebäude, gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage. In der Regel haben die Gebäude 3 bis 5 Stockwerke, sind mit Aufzügen ausgestattet und verfügen über gemeinschaftliche Grünanlagen im Außenbereich.



### Impressum

Gesamtherstellung und Gestaltung: Image-Factory Werbeagentur GmbH

### Bildnachweise

Bild Titelseite und Seite 8 links: © istock

Bild Seite 8 rechts, Seite 10 und Karte, Seite 11, Seite 14 oben: © Shutterstock

Bild Seite 20 rechts: © Deko Immobilien Investment GmbH

## Wichtige Hinweise

Diese Werbemitteilung enthält ausschließlich Kurzinformationen zu dem Beteiligungsangebot. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten. Diese erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de).

Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 15.

### Wertschwankungen (Volatilität)

Die Anteile an der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie 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.

### Zunächst keine Risikomischung

Die Investmentgesellschaft ist derzeit noch nicht risikogemischt. Sie muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

WKN: A2PY7N

ISIN: DE000A2PY7N4

Redaktionsstand: 7. Juli 2020

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



BVT Beratungs-, Verwaltungs-  
und Treuhandgesellschaft  
für internationale  
Vermögensanlagen mbH  
Tölzer Straße 2  
82031 Grünwald  
Telefon: +49 89 38165-206  
Telefax: +49 89 38165-201  
E-Mail: [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de)  
Internet: [www.bvt.de](http://www.bvt.de)