Marketing-Anzeige

BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Kurzexposé

BVT Residential USA 17
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 seit 45 Jahren 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 vermieteten 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

Wesentliche Risiken

Mit der Investition in den BVT Residential USA 17 sind Risiken verbunden, z. B.:

- **Verlustrisiko:** Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.
- **Projektentwicklungsrisiken** aufgrund möglicher Zeit- und/oder Kostenüberschreitungen, nicht oder verspätet erteilter Baugenehmigungen, Baumängel oder Altlasten.
- **Vermietungsrisiken,** falls Apartments (Wohnungen) nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder im Zusammenhang mit Neuvermietungen ungeplante Kosten entstehen.
- **Marktzugangsrisiken** im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen.
- **Veräußerungsrisiken,** falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.
- **Fungibilitätsrisiken,** da die Anteile nur eingeschränkt handelbar sind.
- Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise ab Seite 29.

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen Nachträgen und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Inhalt

Unternehmensbeteiligungen in US-Immobilien 2
Der US-Mietwohnungsmarkt kann nachhaltige Chancen für Anleger bieten 4
Das Investitionskonzept 8
Der Fonds im Überblick 10
Investitionsfokus 12
Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen 20
Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie 22
US-Expertise, die sich auszahlt 24
Leistungsbilanz der BVT Residential USA Fonds 26
Risikohinweise 29
Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT 31
Glossar 32

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, zeichnet sich durch viele Qualitäten aus. Hinzu kommen attraktive Renditen sowie eine traditionell eigentümerfreundliche Gesetzgebung.

Neben dem gewerblichen Bereich gilt insbesondere der Mietwohnungsmarkt als aussichtsreiches US-Immobiliensegment. Vor allem die stetig wachsende Zahl der Haushaltsgründungen, zusammen mit einem immer stärker ausgeprägten gesellschaftlichen Wandel, eher zur Miete zu wohnen, heben die Attraktivität des US-Mietwohnungsmarkts hervor. Abseits aktueller Trends profitieren Anleger weiterhin von vergleichsweise günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, einem vergleichsweise liberalen Mietrecht sowie kurzen Mietvertragslaufzeiten, inkl. der Anpassungsmöglichkeiten der Mieten an das jeweilige Marktniveau. Weitere Vorteile können sich aus steuerlicher Sicht aus den vergleichsweise günstigen US-Steuersätzen und ggf. anfallenden Steuerfreibeträgen ergeben.

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

BVT ist mit 45 Jahren Erfahrung und einem Gesamtinvestitionsvolumen in US-Immobilienbeteiligungen von über 2,9 Mrd. US-Dollar ein starker und zuverlässiger Investitionspartner. Zudem bietet BVT Anlegern mit einer eigenen US-Niederlassung und einem hauseigenen US-Steuerservice umfassende Beratung und Betreuung.

Von dieser Expertise können Sie mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot BVT Residential USA 17 profitieren. Wichtige Details zu dieser Unternehmensbeteiligung haben wir auf den folgenden Seiten für Sie zusammengefasst.

Herzlich, Ihr

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführender Gesellschafter der
BVT Holding GmbH & Co. KG

Geschäftsführer der
derigo Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Der US-Mietwohnungsmarkt kann nachhaltige Chancen für Anleger bieten

In den USA mieten immer mehr Menschen, statt sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen – mit attraktiven Investitionschancen für Anleger

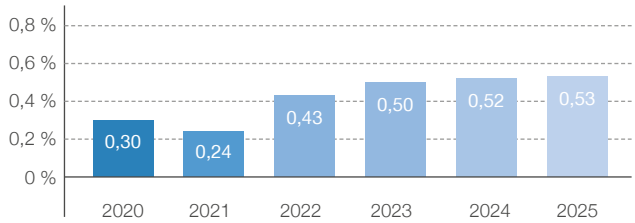
Wichtiger Hinweis: Obwohl zum Zeitpunkt des ersten geplanten Objektverkaufs ein normalisierter Markt erwartet wird, ist aufgrund der Pandemie von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich getroffener Prognosen auszugehen. Über die spezifischen Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie informieren wir Sie in dem Kapitel „Risikohinweise“ auf Seite 29.

Mieten statt kaufen

Drittgrößte Bevölkerung der Welt

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. Zudem entdecken viele wohlhabende ältere Menschen, oftmals im Rentenalter, die Vorteile des Wohnens zur Miete für sich und tauschen ihre zu groß gewordenen Familienhäuser gegen stadtnahe komfortable Mietapartments.

Bevölkerungswachstum in den USA in %[1]



Anleger können vom Miettrend in den USA profitieren

Diese Entwicklung hat vor allem aus Anlegersicht chancenreiche Seiten. Denn mit einer Investition in US-Mietwohnobjekte können Anleger auch hierzulande vom Miettrend 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 Mietwohnungsinvestitionen in den USA, speziell „Multi-Family Residential“, für die kommenden Jahre anlegerfreundliche Aussichten.

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.

Referenzobjekt Dedham, Boston
Residential USA 4

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.

[1] Quelle: CoStar

Steigende Haushaltsgründungen stehen einem immer knapperen Marktangebot gegenüber

Die USA, nach China und Indien das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt, ist eines der wenigen hochentwickelten Länder mit einer stets positiven demografischen Entwicklung. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der jährlichen Haushaltsgründungen in den USA wieder, welche in direkter Verbindung mit dem Bedarf an neuem Wohnraum steht. So kamen allein im Jahr 2019 1,78 Mio. neue Haushalte hinzu, ein Anstieg von etwa 1,5 %[1]. Der größte Bedarf an neuem Wohnraum entsteht hierbei bei den sogenannten „Millenials“ (auch „Echo Boomer” oder „Generation Y“ genannt), Nachkommen der „Baby Boomer“-Generation mit Geburtsdaten von 1980 bis 2001. Aufgrund stark steigender Preise im Wohnimmobilienmarkt, ist dies auch auf dem US-Mietwohnmarkt die wichtigste Bevölkerungsgruppe. Die ältesten „Millenials“ sind heute 41 Jahre alt, die jüngsten gerade 20 Jahre. Dies bedeutet, die Nachfrage nach Mietwohnungen aus dieser Bevölkerungsgruppe wird langfristig eine wichtige Säule dieses Immobiliensegments bleiben.

1,78 Mio.

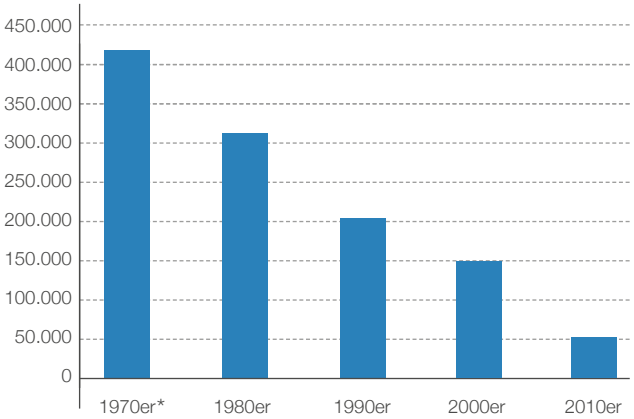
Haushaltsgründungen in den USA im Jahr 2019[1]

Diesem Andrang auf den Immobilienmarkt steht, vor allem in Amerikas produktivsten Städten entlang der Küsten, ein akuter Mangel an passendem Wohnraum gegenüber. So zeigte Freddie Mac, einer der größten Hypothekengeber der USA, dass es Ende 2020 national einen Wohnungsmangel in Höhe von 3,8 Mio. Wohnungen gab, untypischerweise trotz der pandemiebedingten Rezession im selben Jahr. Als Hauptgrund für diese Verknappung von verfügbarem Wohnraum wird der historische Rückgang bei Fertigstellungen von sogenannten „Starter Homes“, kleinere Einfamilienhäuser für Erstkäufer, gesehen. Während 1970 noch jährlich etwa 418.000 Wohneinheiten fertiggestellt wurden, reduzierte sich die Zahl auf 65.000 Wohneinheiten in 2020. Demgegenüber standen 2,38 Mio. erstmalige Hauskäufer im selben Jahr. In Folge dessen befinden sich laut dem Case-Shiller U.S. National Home Price Index die Preise für US-Wohnimmobilien in Relation zu dem Einkommen in 2021 auf dem höchsten Stand seit Beginn der Aufzeichnung 1987.

Diese dem Wohnimmobilienmarkt zugrunde liegenden Fundamentaldaten haben zur Folge, dass generell immer mehr Amerikaner zur Miete wohnen und sich die durchschnittliche Zeit, in der potenzielle Hauseigentümer noch zur Miete wohnen, deutlich verlängert. Aber auch ein gesellschaftlicher Wandel fördert den US-Mietwohnungsmarkt: „Millenials“ sind so flexibel und ungebunden wie noch keine Generation vor ihnen. So stieg der Anteil von 25- bis 34-jährigen welche weniger als zwei Jahre an ihrem aktuellen Wohnort wohnen von 33,8 % in 1960 auf 45,3 % in 2017[2]. In Folge findet die Gruppe derer, die sich trotz alternativer Möglichkeiten für das Mieten entscheiden, sei es aus Gründen der Flexibilität, des Komforts, oder seit kurzem auch aus ökologischen Gründen, immer größeren Zulauf.

Niedrigstes Angebot an Wohnhäusern für „Starter Homes“ (für Erstkäufer) seit fünfzig Jahren

Anzahl der fertiggestellten Neubauten mit einer Grundfläche von weniger als 1.400 Square Feet (entspricht ca. 130 m²)



Quelle: Bureau of the Census.

* Aufgrund mangelnder Datenlage, hier nur die Jahre zwischen 1976 und 1979 dargestellt

1 U.S. Census Bureau, Household Estimates, bezogen von FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis

2 U.S. Census Bureau, Decennial Census 1960–2000 and American Community Survey, 2010–2017

45,3%

der 25- bis 34-jährigen wechseln innerhalb von zwei Jahren ihren Wohnort[1]

Auch inzwischen altbekannte Trends setzen sich fort:

- Das urbane Lebensumfeld wird in den USA nach wie vor bevorzugt. Dabei spielen vor allem die Nähe zu Shopping- und Entertainment-Möglichkeiten und eine gute verkehrstechnische Anbindung sowohl an den Individualverkehr als auch an den öffentlichen Nahverkehr eine wichtige Rolle. Die Wichtigkeit der Nähe zum Arbeitsplatz hat während der Corona-Pandemie in 2020 und der damit einhergegangenen Verstärkung des Arbeitens von zu Hause einen Dämpfer erhalten. Langfristig kann aber auch hier davon ausgegangen werden, dass ein kurzer Anfahrtsweg wieder in den Vordergrund rücken wird. Die gehobene Ausstattung der Class-A-Apartments bietet sehr gute Voraussetzungen für ein Arbeiten von zu Hause, sie besitzen meist eine ausgezeichnete IT-Infrastruktur und Businesscenter sowie Büroflächen innerhalb der Wohnanlage.
- Neben den „Millenials“ gibt es noch eine zweite wichtige Mietergruppe, wohlhabende ältere Menschen, oftmals im Rentenalter, haben die Vorteile des Wohnens zur Miete für sich entdeckt – die sogenannten „Empty Nesters“. Nach Auszug der Kinder werden die Einfamilienhäuser oftmals zu groß und viele genießen lieber das bequeme Dasein in hochwertigen Apartmentanlagen mit Zugang zu Pool und sonstigen Annehmlichkeiten sowie mit viel Service. Die „Baby Boomer“-Generation, die größte Generation der USA mit Geburtsdaten zwischen 1946 bis 1964, wird in den nächsten Jahren zunehmend in diese Gruppe fallen und somit die Nachfrage nach Mietwohnraum über Jahre weiter stützen.

Mögliche Renditen bei US Multi-Family Residential Projektentwicklungen

Bei der Investition in Projektentwicklungen von sogenannten Class-A-Apartmentanlagen in den USA bieten sich unternehmerisch ausgerichteten Anlegern im Vergleich zu Bestandsimmobilien überdurchschnittliche Ertragschancen, da man sich hier bereits ab einem sehr frühen Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette von Immobilien beteiligt und die Haltedauer relativ kurz ist.

Die auf Seite 26 gezeigte Übersicht „Leistungsbilanz der bisher aufgelösten Residential-Fonds“ zeigt die in der Vergangenheit erreichte Wertentwicklung der BVT Residential USA Serie. Die Wertentwicklung früherer Beteiligungsangebote ist kein verlässlicher Indikator für Ergebnisse künftiger Beteiligungsangebote. Bei Investitionen in US-Dollar kann die Rendite zudem in Folge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

US-Mietwohnungsmarkt – die wichtigsten Gründe für kontinuierliches Wachstum

- **Ein urbanes Lebensumfeld wird bevorzugt:** Der Fokus liegt auf bestens erschlossenen vorstädtischen Lagen in der Nähe zu Shopping- und Entertainment-Möglichkeiten und einer guten verkehrstechnischen Anbindung.
- **Kritischere Einstellung zum Hausbesitz:** Durch die Preissteigerung am Häusermarkt ist für junge Amerikaner der „Traum vom Eigenheim“ oft nicht mehr erschwinglich. 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.

Referenzobjekt Mosaic, Las Vegas
Residential USA 6

[1] U.S. Census Bureau, Decennial Census 1960–2000 and American Community Survey, 2010–2017

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.

Referenzobjekt Boston
Residential USA 7

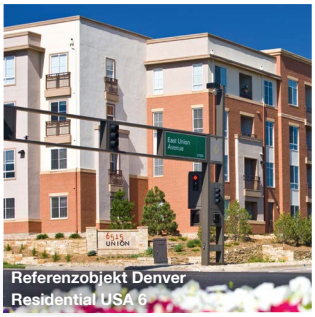
Typ: Individuelle Stadthäuser

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

Referenzobjekt 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



Referenzobjekt Denver
Residential USA 6

Typ: Wrap-Style-Apartments

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

Referenzobjekt Lake Nona, Orlando
Residential USA 12

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

Gegebenenfalls vorteilhafte steuerliche Rahmenbedingungen

Vergleichsweise liberales Mietrecht und kurze Vertragslaufzeiten

Anpassung der Mieten an das Marktniveau jederzeit möglich

Nachfrage nach hochwertigen Apartments steigt

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 17 nutzen Sie diese chancenreiche Alternative konsequent.

Mindestens 2

Beteiligungen an Projektentwicklungs-gesellschaften sind geplant

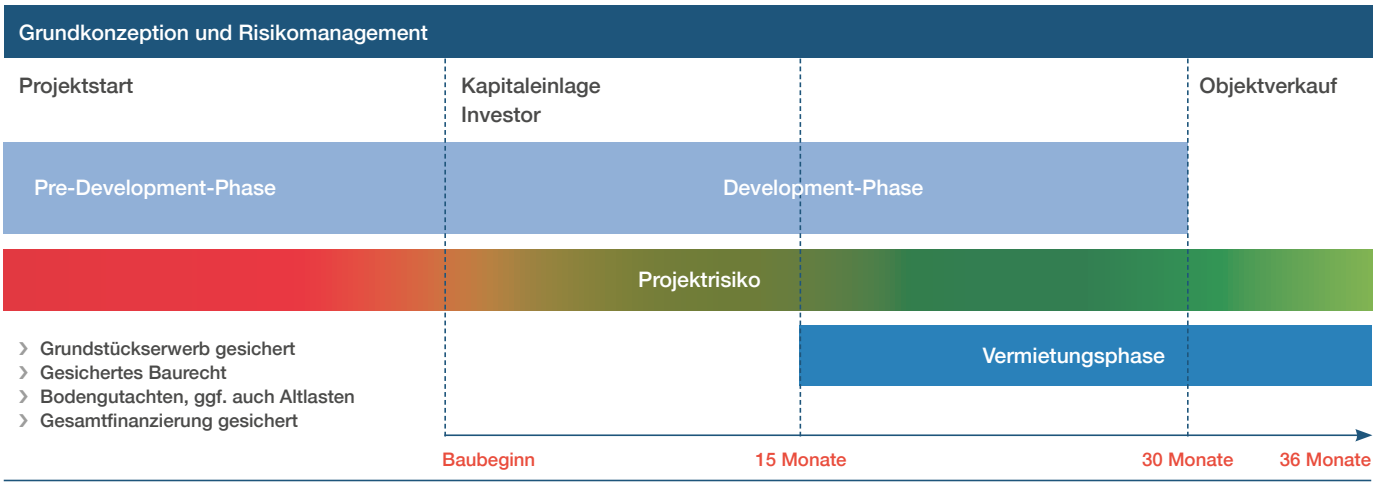
Bauen statt kaufen – für überdurchschnittliche Ertragschancen

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 17 (Investmentgesellschaft) plant die Investition in mindestens zwei Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen in den Vereinigten Staaten von Amerika. Die Projektentwicklungsgesellschaften werden jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen.



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[1]

- Anleger treten erst ein, wenn die Pre-Development-Risiken im Wesentlichen 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[1]

- 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

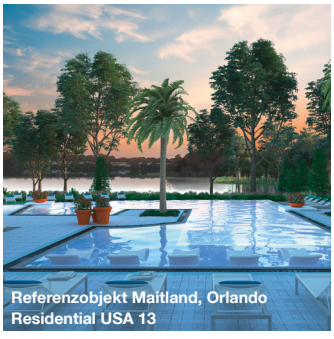
[1] Trotz der Maßnahmen zur Risiko-Vermeidung und Risiko-Reduktion gibt es Risiken, die ab Seite 29 sowie im Detail im Verkaufsprospekt (ab Seite 13) dargestellt werden.

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.



Referenzobjekt Maitland, Orlando
Residential USA 13

Referenzobjekt Dedham, Boston
Residential USA 4

Der Fonds im Überblick

Der BVT Residential USA 17 kann Anlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in den US-Immobilienmarkt bieten

Der BVT Residential USA 17 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, in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA zu investieren, welche geeignete Grundstücke erwerben, um darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) zu bauen, zu vermieten und zu verkaufen.

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

Wie Sie sich beteiligen können

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 17 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 17 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.

Impression Boston

Das Capitol Washington, D.C.

Typisches Anlegerprofil

Der BVT Residential USA 17 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 17 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.

Produkteckdaten	
Zielinvestition	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.
Standorte	Im Fokus stehen grundsätzlich Standorte an der US-Ostküste mit sehr guten Rahmenbedingungen und regionalen Marktgrundlagen, wie die Metropolregionen Boston, Washington, D.C., Atlanta und Orlando. Darüber hinaus prüfen die BVT Experten stets auch ergänzende Investitionsoptionen für Projektentwicklungen.
Auswahl Developmentpartner	In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität.
Beteiligungsform	Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG.
Geplante Laufzeit	Für jede Projektentwicklung ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt. Die Investmentgesellschaft wird voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2027 beendet werden.
Mindestbeteiligung	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.
Garantien	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.

Grundlage für eine Beteiligung sind der Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichte. 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.

Impression Orlando

Investitionsfokus

Die Ostküste der USA bietet aufgrund ihrer Vielfalt große Potenziale

Manche lokalen Immobilienmärkte sind krisenresistenter und verzeichnen ein robusteres Wachstum als andere. In den USA lassen sich einige solcher Schlüsselmärkte identifizieren, viele davon im Osten. Im Investitionsfokus der BVT Residential USA Serie stehen deshalb grundsätzlich Standorte an der Ostküste mit sehr guten Marktbedingungen und regionalen Marktgrundlagen. Hierzu zählen die Metropolregionen Boston, Washington, D.C., Atlanta und Orlando. Darüber hinaus prüfen die BVT Experten stets auch ergänzende Investitionsoptionen für Projektentwicklungen.

9,8 %

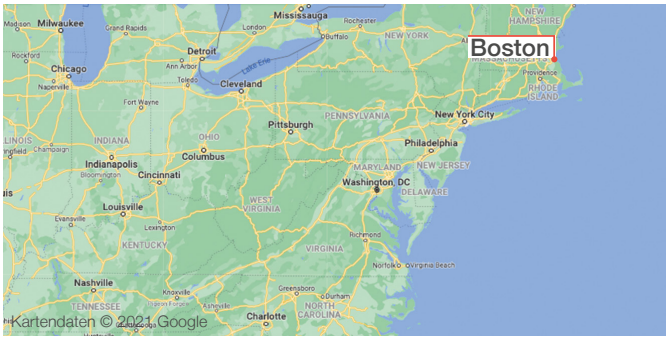
Wachstum der Effektivmieten für das 3. Quartal 2021[1]

Boston – Eine Stadt voller Potenzial

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 (MIT), The Art Institute of Boston und die Berklee College of Music.

Im Bereich Medizin- und Biotechnologieforschung genießt Boston Weltruf, und der Healthcaresektor 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.



Impression Boston

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 aus: Die restriktive Praxis der Behörden bei der Vergabe von Baugenehmigungen mäßigt das Neubauvolumen und damit die künftige Konkurrenz für bestehende Wohnanlagen.

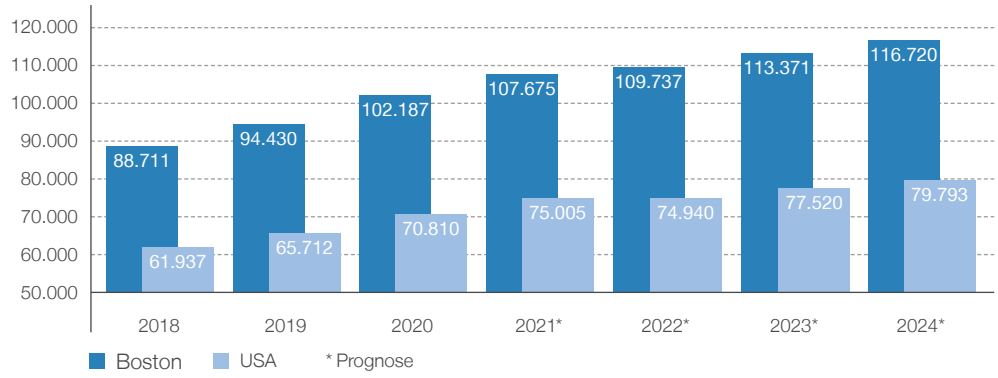
Die regionale Marktauslastung lag im 3. Quartal 2021 trotz der Pandemie bei 96,5 %[1], die für diese Marktregion definierte Vollauslastungsmarke beträgt 95 %. Auch für die kommenden fünf Jahre soll sich die Auslastung in diesem Bereich bewegen. Bei den Effektivmieten wurde für das 3. Quartal 2021 ein sehr starkes Wachstum von 9,8 %[1] verzeichnet. Auch wenn dies zum Teil durch einen starken Nachholungseffekt durch den pandemiebedingten Rückgang in 2020 zu erklären ist, so gibt doch eine durchschnittliche Wachstumsprognose von 4,0 % p. a.[1] über die nächsten fünf Jahre Aufschluss über einen anhaltenden Wachstumstrend.

Starke Fundamentaldaten von Boston[1]

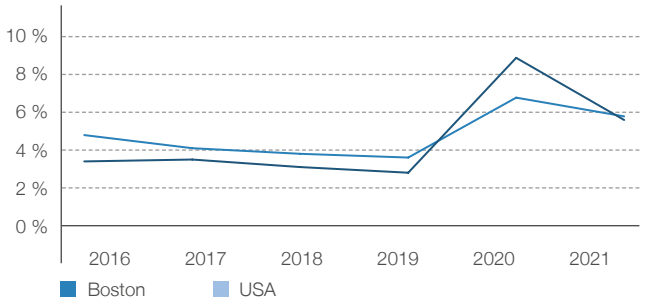
- Die Bevölkerung im Großraum Boston liegt in 2021 bei rund 4,9 Mio. Einwohnern.
- Bis 2026 wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 2,03 % erwartet.
- Der Wohnungsleerstand liegt in der Stadt Boston bei 3,5 %.
- Die durchschnittliche Marktmiete für Mietwohnungen lag im 3. Quartal 2021 etwa 63,4 % über dem US-Durchschnitt.
- Im selben Zeitraum lag die durchschnittliche Ankaufsrendite für Class-A-Apartmentanlagen mit 4,06 % bereits auf dem gleichen Niveau der Ankaufsrendite wie im 3. Quartal 2019 (4,09 %).

[1] Quelle: CoStar

Durchschnittliches Haushaltseinkommen Boston vs. USA pro Jahr in USD[1]



Arbeitslosenquote Boston vs. USA in %[1]



Impression Boston

Old State House Boston

[1] Quelle: CoStar

Washington, D.C. – die Hauptstadt der USA

Top Arbeitgeber

Neues Amazon-Hauptquartier und neuer Universitätscampus schaffen weitere Arbeitsplätze in der Region

Washington, D.C., die Hauptstadt der USA, bietet sich vor allem aufgrund ihrer Dichte an hochbezahlten Arbeitsplätzen, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Sektor, und sehr guter Wirtschaftsindikatoren als potenzielles Investitionsziel an. 2019 wurde das elfte Jahr in Folge ein Wachstum auf dem Arbeitsmarkt erreicht, ein Trend der sich in 2021 bereits wieder fortsetzt. Alle wesentlichen Wirtschaftszweige zeigen in 2021 ein positives Jobwachstum, wobei mit über 8 % Wachstum vor allem der Bereich „Bildung und Gesundheit" hervorsticht.[1]

Washington, D.C., erweist sich darüber hinaus als sehr zukunftssicher durch eine verstärkte Diversifizierung des Arbeitsmarkts. Vor allem im High-Tech- und Bildungssektor wurden große Projekte angestoßen. So errichtet Amazon sein zweites US-Hauptquartier („HQ2") in der Region. Damit einher geht eine Investition von schätzungsweise 2,5 Mrd. US-Dollar und die Schaffung von mindestens 25.000 hochbezahlten Arbeitsplätzen über die kommenden zehn Jahre.[2] Dazu könnten rund 185.000 neue Arbeitsplätze im peripheren Dienstleistungssektor über die nächsten 14 Jahre hinzukommen. Im direkten Zusammenhang hierzu wird die im Jahr 1872 gegründete Universität „Virginia Tech" rund 1 Mrd. US-Dollar in einen neuen Universitätscampus nahe des neuen Amazon-Hauptquartiers investieren, welcher Platz für rund 30.000 Studenten bieten soll.

Das Capitol Washington, D.C.

Der Apartmentmarkt bietet somit aufgrund der aktuellen sowie der zusätzlich zu erwartenden hohen Nachfrage nach Class-A-Apartments hervorragende Perspektiven. Besonders bemerkenswert ist zudem, dass sich der Großraum Washington, D.C., und Baltimore während vorangegangener Rezessionen als die widerstandsfähigste Region der USA erwiesen hat. Gründe dafür sind die diversifizierte Wirtschaft, die starke Dynamik im Markt und die Präsenz der Bundesregierung als größter Arbeitgeber der USA.

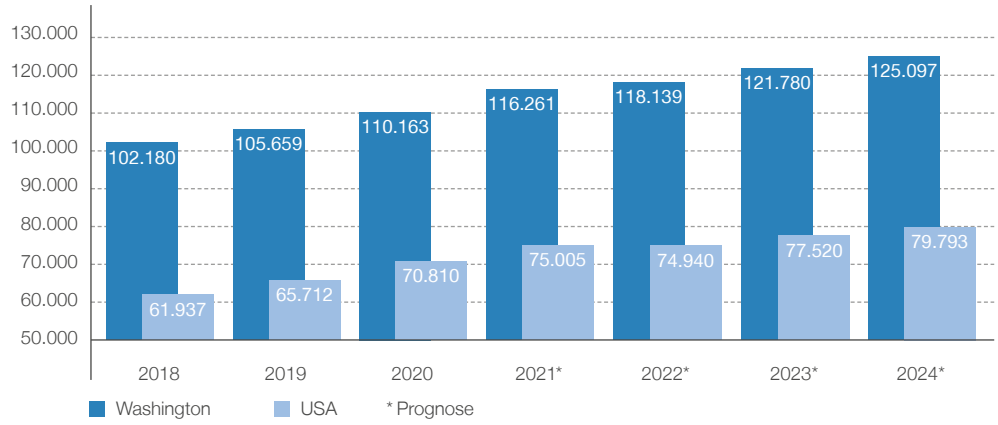
Die Fundamentaldaten von Washington, D.C.[2]

- Die Bevölkerung im Großraum Washington, D.C., liegt in 2021 bei rund 6,3 Mio. Einwohnern.
- Bis 2026 wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 6 % erwartet.
- Der Wohnungsleerstand liegt in der Stadt Washington bei 4,6 %.
- Die durchschnittliche Marktmiete für Mietwohnungen lag im 3. Quartal 2021 etwa 28,5 % über dem US-Durchschnitt.
- Im selben Zeitraum lag die durchschnittliche Ankaufsrendite für Class-A-Apartmentanlagen mit 4,50 % bereits auf dem gleichen Niveau der Ankaufsrendite wie im 3. Quartal 2019 (4,56 %).

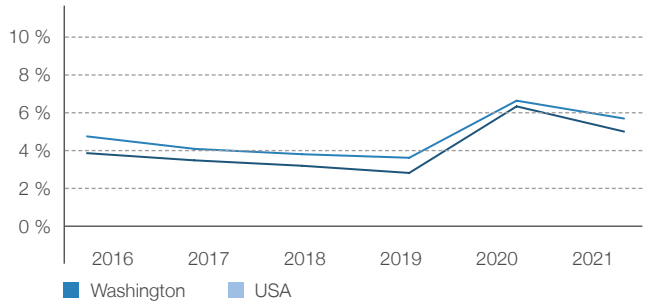
1 Quelle: CoStar

2 Quelle: https://www.aboutamazon.com/news/job-creation-and-investment/hiring-in-arlington

Durchschnittliches Haushaltseinkommen Washington, D.C., vs. USA pro Jahr in USD[1]



Arbeitslosenquote Washington, D.C., vs. USA in %[2]



Das Capitol Washington, D.C.

Illustration „amazon-HQ2"

[1] Quelle: CoStar

[2] Quelle: https://www.aboutamazon.com/news/job-creation-and-investment/hiring-in-arlington

Hohe Nachfrage

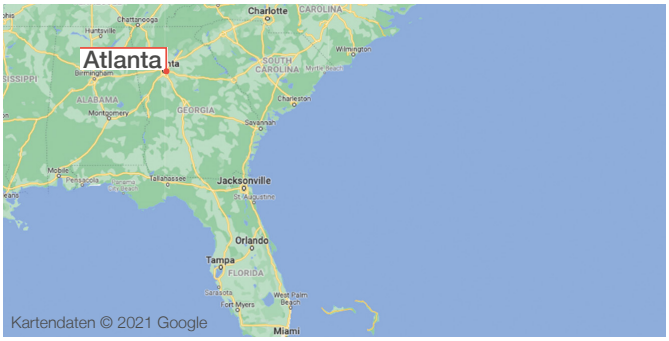
Die Immobilienkaufpreise in Atlanta steigen aktuell fast zweimal so schnell wie der nationale Durchschnitt[3]

Atlanta – eine Stadt mit dynamischem Wachstum

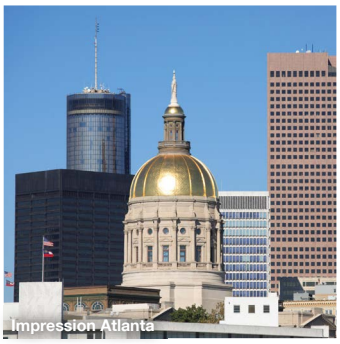
Atlanta, das „Chicago des Südens“, ist die größte Stadt und Hauptstadt des Bundesstaats Georgia und mit ca. 6 Mio. Einwohnern die neuntgrößte Metropolregion der USA.[1] Aufgrund des angenehmen Klimas, der typisch südstaatlichen Kultur von Freundlichkeit und Höflichkeit, aber auch der im Vergleich zu anderen Metropolregionen sehr günstigen Lebenshaltungskosten[2], erfährt Atlanta eine überdurchschnittlich hohe Immigration aus anderen Teilen der USA.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über den am stärksten frequentierten Flughafen der USA und wurde vom Site Selection Magazine sieben Jahre in Folge als die Stadt mit dem besten Klima für Geschäfte gekürt[2]. Dies führte dazu, dass sie inzwischen auf Platz 3 der US-Städte mit den meisten Fortune 500-Unternehmen liegt. Zusätzlich dazu planen einige internationale Unternehmen (unter anderem Microsoft, Google, Visa) weitere tausende Jobs in der Region zu schaffen.[2]

Auch in Sachen Bildung hat die Stadt einiges zu bieten, 47 % ihrer Einwohner besitzen einen Universitätsabschluss.[2] Die größte Universität in Atlanta ist die Georgia State University mit ca. 26.000 Studierenden. Das Georgia Institute of Technology ist mit ca. 21.000 Studierenden die zweitgrößte Universität.[3]



Insgesamt sind das gute Voraussetzungen für einen stetig hohen Bedarf an passendem Wohnraum, gepaart mit einem hohen Einkommensniveau, was vor allem die Nachfrage nach Class-A-Apartmentanlagen treibt. So konnte sich das Mietniveau nach einer kurzen pandemiebedingten Flaute schnell wieder erholen und befindet sich bereits seit Mitte 2020 wieder auf Wachstumskurs. Inzwischen verzeichnet der Multi-Family-Markt in Atlanta wieder Rekordwerte, sowohl bei der Nachfrage nach Wohnraum als auch bei der Mietentwicklung. Das jährliche Mietwachstum liegt deutlich über dem nationalen Durchschnitt. Begünstigt wurde die Entwicklung unter anderem auch von einem schwachen Neubauvolumen im Vergleich zu früheren Bauzyklen.[3]


Impression Atlanta

Starke Fundamentaldaten von Atlanta[3]

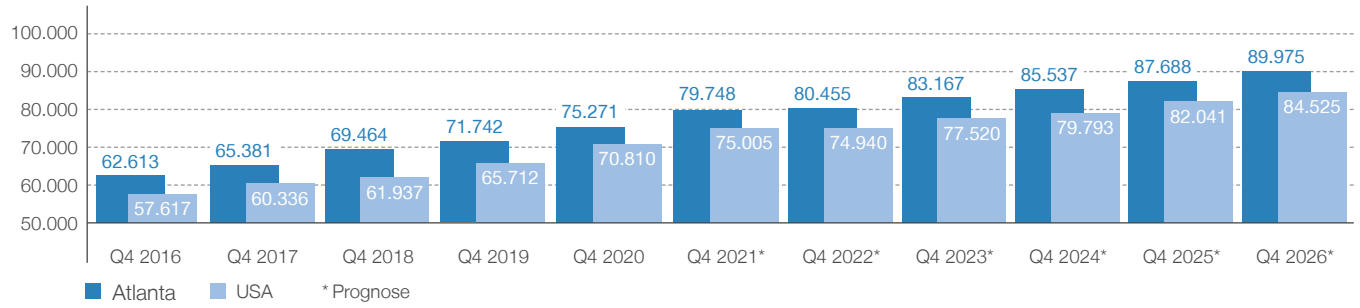
- Bis 2026 wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 7 % erwartet.
- Der Wohnungsleerstand beträgt in Atlanta 5,2 %.
- Die durchschnittliche Marktmiete für Mietwohnungen lag im 3. Quartal 2021 etwa 2,5 % über dem US-Durchschnitt.
- Im selben Zeitraum lag die durchschnittliche Ankaufsrendite für Wohneinheiten ca. 0,5 % unter dem US-Durchschnitt.

1 Quelle: https://censusreporter.org/profiles/31000US12060-atlanta-sandy-springs-alpharetta-ga-metro-area/

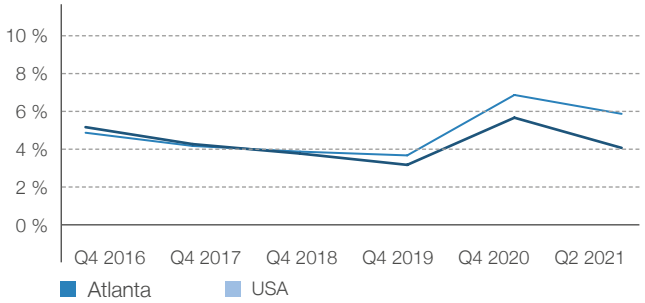
2 Quelle: Investatlanta.com

3 Quelle: CoStar

Durchschnittliches Haushaltseinkommen (Median) Atlanta vs. USA pro Jahr in USD[1]



Arbeitslosenquote Atlanta vs. USA in %[1]



Impression Atlanta

Impression Atlanta

[1] Quelle: CoStar

Platz 4

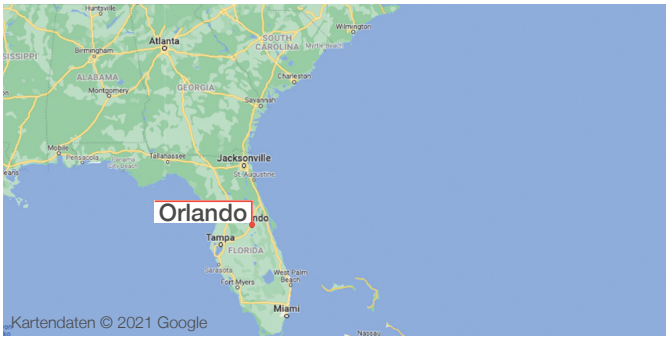
der Staaten mit der höchsten Wirtschaftskraft in den USA[1]

Orlando – wohnen im „Sunshine State“

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.[1]

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. In den Jahren vor der Corona-Pandemie lag dieses Wachstum mehr als doppelt so hoch wie der US-Durchschnitt.

Grundsätzlich führen das angenehme Klima und die niedrigen Steuersätze des Bundesstaats seit langem zu einer der stärksten Zuzugsraten der USA. Die Metropolregion Orlando verzeichnet die zweithöchste prognostizierte Zuzugsrate aller großen US-Märkte in 2021[2]. Das Bevölkerungswachstum garantiert daher eine stets hohe Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.



Impression Orlando

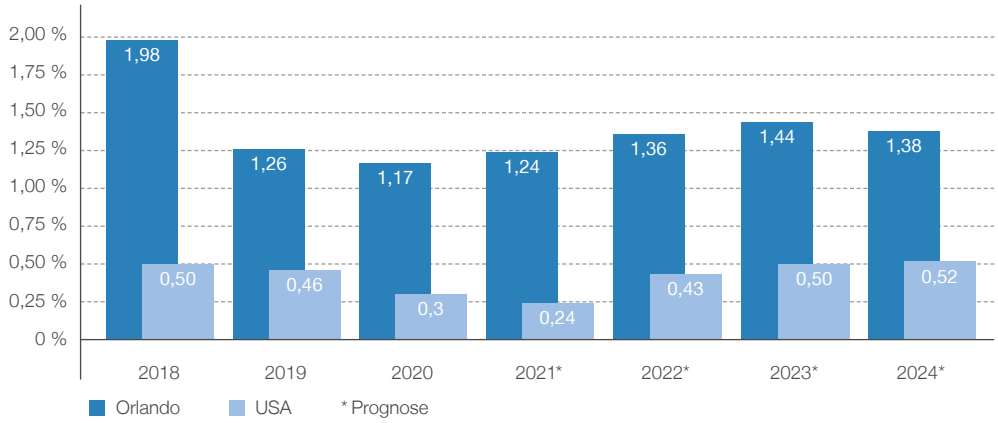
Wirtschaftlich wurde der Tourismussektor hart von der Pandemie betroffen, ist allerdings bereits erneut auf Wachstumskurs. Neben dem Tourismus sind in Orlando vor allem Unternehmensdienstleistungen und der Gesundheitssektor Bereiche mit starken Wachstumsraten, was für eine voranschreitende Diversifizierung des lokalen Arbeitsmarkts spricht und für eine gut situierte Mittelschicht in der Metropolregion sorgt.

Die Fundamentaldaten von Orlando[3]

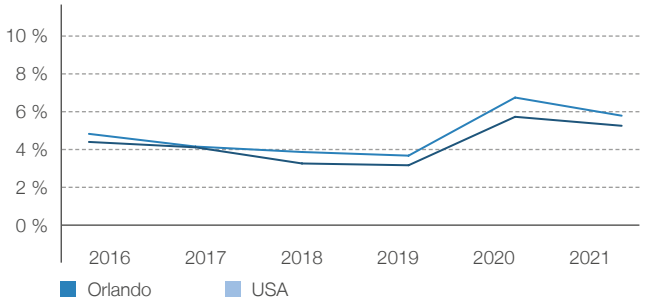
- Die Bevölkerung im Großraum Orlando liegt in 2021 bei rund 6,2 Mio. Einwohnern.
- Bis 2026 wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 8,4 % erwartet.
- Der Wohnungsleerstand liegt in der Stadt Orlando bei 3,1 %.
- Die durchschnittliche Marktmiete für Mietwohnungen lag im 3. Quartal 2021 etwa 5,4 % über dem US-Durchschnitt.
- Im selben Zeitraum lag die durchschnittliche Ankaufsrendite für Class-A-Apartmentanlagen mit 4,46 % bereits deutlich unter der Ankaufsrendite wie im 3. Quartal 2019 (4,89 %).

1 Quelle: https://worldpopulationreview.com/state-rankings/gdp-by-state
2 Quelle: Marcus & Millichap – Orlando Multifamily Market Report Q3/2021
3 Quelle: CoStar

Bevölkerungswachstum Orlando vs. USA pro Jahr in %[1]



Arbeitslosenquote Orlando vs. USA in %[1]



Impression Orlando

Disneyland Orlando

[1] Quelle: CoStar

Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Im Basis-Szenario wird eine Gesamtausschüttung von 133 % des Eigenkapitals angestrebt

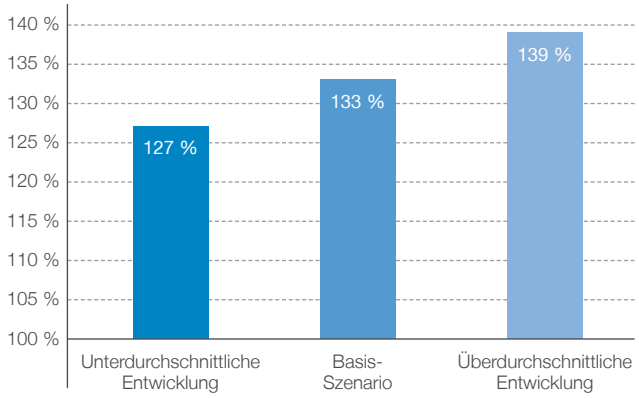
Die an die Anleger erfolgenden Auszahlungen verfügbarer Liquidität (Ausschüttungen) beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger:

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 Immobilie 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 jeweiligen Baubeginn, von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft verkauft werden und die Investmentgesellschaft über die in § 12 (2) a) des Gesellschaftsvertrages festgestellte Vorzugsverzinsung von 9 % p. a.[1] hinaus eine durchschnittliche Gewinnbeteiligung von 2 % p. a.[1] an die Anleger ausschütten kann. Bei einer erwarteten Investitionsphase (Einzahlung in die Projektgesellschaft) von drei Jahren kann somit eine durchschnittliche Gesamtausschüttung von 133 % bzw. 11 % p. a. erreicht werden.

[1] Jährliche Verzinsung bezogen auf die vom Anleger geleisteten und eingeforderten Einlagen für den Zeitraum ab der Leistung der jeweiligen Einlagen der Gesellschaft in die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft bis zum Ende der Vollvermietung der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft.

Prognostizierte Gesamtausschüttung an die Investoren in % des Eigenkapitals



Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass nur die Vorzugsverzinsung in Höhe von 9 % p. a.[1] an die Anleger ausgeschüttet werden kann. Bei einer erwarteten Investitionsphase von drei Jahren wird in diesem Szenario eine unterdurchschnittliche Gesamtausschüttung von 127 % erreicht. Der Darstellung der überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass neben der Vorzugsverzinsung eine überdurchschnittliche Gewinnbeteiligung von 4 % p. a.[1] für die Anleger erwirtschaftet werden kann. Bei einer erwarteten Investitionsphase von drei Jahren wird in diesem Szenario eine überdurchschnittliche Gesamtausschüttung von 139 % erreicht.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die dargestellte unterdurchschnittliche Entwicklung stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Bei einer Projektlaufzeit über die erwarteten drei Jahre hinaus, verringert sich die erreichte jährliche Rendite aufgrund der längeren Kapitalbindungsdauer bei den drei vorstehend genannten Ausschüttungsszenarien. Die Höhe der Gesamtausschüttungen hängt wesentlich vom Veräußerungserlös und weniger von der Laufzeit ab. Eine Verlängerung der Laufzeit – beispielsweise aufgrund von Bauverzögerungen – führt nicht zwangsläufig zu höheren Gesamtausschüttungen. Details zu dem Ausschüttungsverlauf siehe im Verkaufsprospekt unter Abschnitt „Ausschüttungen“ auf Seite 33.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Gesamtausschüttung bezieht sich auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger. Die Besteuerung ist von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig und kann sich in der Zukunft ändern.

Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie

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

Seit
45 Jahren

ist die BVT mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in US-Immobilienbeteiligungen von über 2,9 Mrd. US-Dollar ein starker und zuverlässiger Investitionspartner

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. Beispielhaft werden nachfolgend zwei abgeschlossene Projekte der Serie porträtiert, die im Juli 2021 veräußert wurden.

„Lake Linganore“ in Frederick/Maryland (Metropolregion Washington, D.C.)

Als erste von insgesamt fünf Projektentwicklungen des Fonds BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG („BVT Residential USA 12“) konnte im Sommer 2021 die 308 Class-A-Apartments umfassende Projektentwicklung „Lake Linganore“ in Frederick/Maryland in der Metropolregion Washington, D.C., erfolgreich veräußert werden. Die Anlage ging für 92,5 Mio. US-Dollar an die Real Estate-Tochtergesellschaft eines führenden institutionellen US-Assetmanagers. Der Verkaufspreis lag damit gut 9,5 Mio. US-Dollar über der Mid-Case-Verkaufsprognose und erhöhte das ursprünglich prognostizierte Ergebnis für die Anleger erheblich.[1] Dabei konnte der Verkauf trotz der pandemiebedingten Herausforderungen gut sechs Monate früher, somit bereits nach nur 29,4 Monaten Bau- und Haltezeit gegenüber 36 geplanten Monaten, realisiert werden. Außerdem war es dem US-Projektpartner Bainbridge gelungen, trotz der Auswirkungen der Corona-Krise, den Bau der Wohnanlage planmäßig abzuschließen und eine sehr erfolgreiche Erstvermietung zu erreichen, bei der die Nominalmieten sogar über der ursprünglichen Prognose lagen. Innerhalb des Vermietungszeitraums von zwölf Monaten bis zum Verkauf konnten 306 der insgesamt 308 Class-A-Apartments vermietet werden (98 %) und damit durchschnittlich 25 Wohnungen pro Monat.

Die Ertragserwartung für die Investoren erhöht sich dadurch von ursprünglich kalkulierten 13,7 % p. a.[1, 2] (Mid Case) auf über 19 % p. a.[1, 2] des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals (vor Steuern bzw. vor Quellensteuer- und Reserveeinbehalt).

Der besondere Vorteil des Standorts Frederick ist auf Folgendes zurückzuführen: Seit Jahren begrenzte ein Wasser-Moratorium aufgrund der eingeschränkten Wasser-/Abwasser-Infrastrukturkapazitäten die Developmentmöglichkeiten im gesamten Frederick County. Gleichzeitig bestand Nachfrageüberhang nach Class-A-Mietwohnraum im Umfeld des wirtschaftlich attraktiven Standorts, und weitere Mietwohnanlagen befanden sich nicht im Bau. Dadurch zeichnet das Projekt „Lake Linganore“ bis auf Weiteres eine Art Alleinstellungsmerkmal aus.

Fonds: BVT Residential USA 12	
Emission	2018
Eigenkapitalvolumen[3]	131.000 TUSD
Projekt „Lake Linganore“	
Apartmentanzahl	308
Laufzeit	29,4 Monate
Verkaufspreis	> 92.500 TUSD
Ergebnis p. a.[2]	> 19 %[1]

1 Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 17. **Fondswährung: US-Dollar.**
Warnhinweis: Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

2 Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebnisbeteiligung.

3 Betrifft den gesamten Fonds, siehe Seite 28.

„Bainbridge – Maitland“ bei Orlando, Florida (MSA)

Verkauf der 300 Class-A-Wohnungen umfassenden Projektentwicklung „Bainbridge – Maitland“ bei Orlando, Florida. Das Objekt der Beteiligungsgesellschaft BVT Residential USA 13 L.P. („BVT Residential USA 13“) wurde für über 83 Mio. US-Dollar an einen Private REIT veräußert. Der Verkaufspreis liegt damit gut 12 Mio. US-Dollar über der ursprünglichen Prognoseberechnung und erhöht bei einer Laufzeit von genau 36 Monaten das Anlegerergebnis deutlich.[1] Insgesamt ist es gelungen, die Zeit- und Kostenplanung trotz der pandemiebedingten Herausforderungen exakt einzuhalten.

Der Standort um Maitland bei Orlando, Florida, zeichnet sich durch eine attraktive Binnensee-Lage, die Nähe zu Arbeitsplätzen in den umliegenden Büro- und Einzelhandelsstandorten sowie eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitig geringem Angebot aus. Auch vor dem Hintergrund der pandemiebedingten Beeinträchtigungen (zeitweise eingeschränkte Bau- und Vermietungsaktivitäten) konnte die Projektentwicklung „Bainbridge – Maitland“ im geplanten Zeit- und Kostenrahmen realisiert und sogar über die als „Vollauslastung“ geltende Quote hinaus vermietet werden.

„Class-A“

Viele US-Amerikaner bevorzugen den gehobenen Qualitätsstandard

Unter Berücksichtigung der in Zusammenhang mit der Liquidation der Beteiligungsgesellschaft anfallenden Verbindlichkeiten und abzuführender Quellensteuervorauszahlungen erzielte der institutionelle Investor, auf den das exklusive Beteiligungsangebot zugeschnitten wurde, ein Ergebnis von über 19 % p. a.[1, 2] vor Steuern auf sein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital. Das übertrifft sogar die Best-Case-Prognose von 16,2 % p. a.[1, 2] deutlich und unterstreicht die konservativ-solide Kalkulation, die BVT für Residential-Projektentwicklungen zugrunde legt.

Fonds: BVT Residential USA 13	
Emission	2018
Eigenkapitalvolumen	21.500 TUSD
Apartmentanzahl	300
Laufzeit	36 Monate
Verkaufspreis	83.125 TUSD
Ergebnis p. a.[2]	> 19 %[1]

1 Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 17. **Fondswährung: US-Dollar.**
Warnhinweis: Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

2 Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebnisbeteiligung.

US-Expertise, die sich auszahlt

Die BVT Unternehmensgruppe erschließt seit 45 Jahren Anlegern die vielfältigen Chancen von Investitionen in US-Immobilien

Die BVT Unternehmensgruppe, München, als inhabergeführter, bankenunabhängiger Assetmanager, steht für 45 Jahre Erfahrung am US-Immobilienmarkt.

Umfassende Anlegerbetreuung 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.

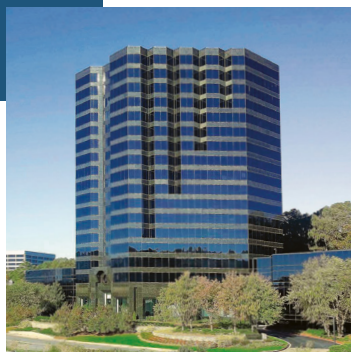
BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick per 31.12.2020)

- 1976 gegründet
- 7 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- über 3,5 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- rund 3,5 Mrd. EUR Assets under Management
- über 70.000 Anleger

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.



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

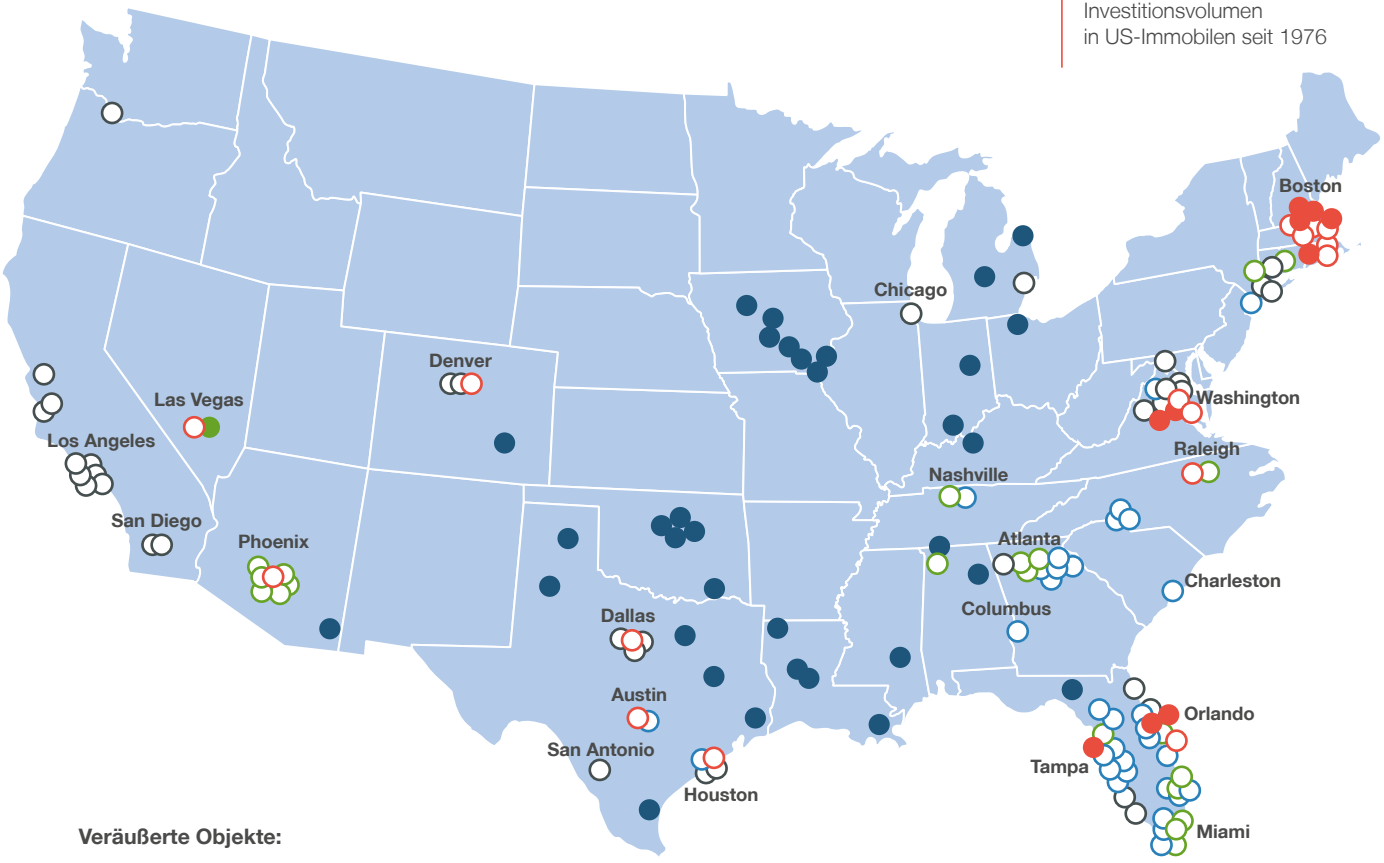
Sitz der BVT im Werksviertel, München
Weitere Niederlassungen in Berlin und Köln

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 2,9 Mrd.$

Investitionsvolumen in US-Immobilen 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:
  16 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 Fonds auf den Folgeseiten.

Leistungsbilanz der BVT Residential USA Fonds

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

Bislang wurden 16 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 1,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 26 Apartmentanlagen mit insgesamt rund 8.200 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Zehn Beteiligungsgesellschaften wurden bereits veräußert. Hierbei wurden folgende Renditen erzielt:

Aufgelöste BVT Residential USA Developments

Fonds	Fondstyp	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital	Laufzeit[1] (Monate)	Verkauf	Erzielter Multiple	Ergebnis p. a. bezogen auf durchschnittl. gebundenes Kapital[1,2]
BVT Residential USA 1	Publikumsfonds	2005	**Peabody** (MSA Boston)	446	18.250 TUSD	33	2007	1,55x	20,9 %
BVT Residential USA 2	Publikumsfonds	2005	**Marlborough** (MSA Boston)	332	13.000 TUSD	73	2011	1,21x	3,2 %
BVT Residential USA 3	Publikumsfonds	2006	**RTP** (Raleigh)	434	15.600 TUSD	121	2012	2,14x	12,9 %
			Sugar Land (Houston)	360			2015		
BVT Residential USA 4	Publikumsfonds	2006	**Dedham** (MSA Boston)	285	25.600 TUSD	85	2012	1,77x	14,0 %
			Addison (Dallas)	414			2013		
BVT Residential USA 6	Publikumsfonds	2007	**DTC IV** (Denver)	270	65.830 TUSD	150	2012	1,11x	n. v.[3]
			Belara (Phoenix)	307			2017		
			Mosaic (Las Vegas)	456			2018		
			Southpark (Austin)	670			2018		
BVT Residential USA 7	Private Placement	2013	**625 McGrath** (Boston)	34	3.575 TUSD	28	2016	1,4x	17,0 %
BVT Residential USA 8	Private Placement	2013	**Millbrook** (Boston)	100	11.180 TUSD	41	2017	1,36x	10,4 %
BVT Residential USA 9	Spezial-AIF	2015	**Shrewsbury** (Boston)	250	20.000 TUSD	37	2019	1,43x	15,7 %
BVT Residential USA 13[4]	Single Investor Fund	2018	**Maitland** (Orlando)	300	21.500 TUSD	36	2021	1,59x	19,8 %[4]
BVT Residential USA 5	Private Placement	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 künftige Wertentwicklung.

Fondswährung: US-Dollar.

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

1 Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebnisbeteiligung.

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

3 Beim BVT Residential USA 6 befanden sich drei der vier Fondsprojekte während der Finanzmarktkrise in der Erstvermietung, wodurch das erzielbare Mietniveau deutlich beeinträchtigt wurde. Mit frischem Eigenkapital seitens der bestehenden Anleger und teilweise neuen Eigenkapitalpartnern bestand jedoch die Möglichkeit, alle Projekte durch die Krise zu bringen. Letztlich konnte über das frische Eigenkapital hinaus auch die Rückzahlung des vollen ursprünglichen Eigenkapitals an die Anleger erreicht werden und der Fonds konnte nach einer Laufzeit von 150 Monaten mit einem leicht positiven Ergebnis beendet werden.

4 Fonds in Auflösung – vorläufiges Ergebnis. Aufgrund gegenüber dem Käufer gewährter Garantien wurde ein Teil des Verkaufserlöses einbehalten, eine Rückführung in Teilen oder im Ganzen können das Ergebnis erhöhen.

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.

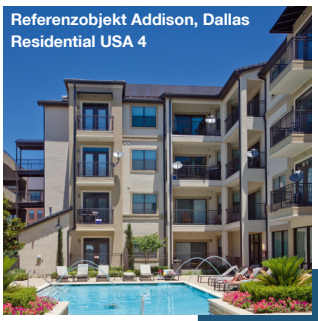
Aufgrund eines aktiven Managements konnten somit, trotz international schwierigster wirtschaftlicher Bedingungen und einer längeren Projektlaufzeit als geplant, acht von neun Projekten sehr erfolgreich und mit einer ansprechenden Rendite veräußert werden.

Erfolgreiche Fortsetzung des BVT Residential USA Portfolios

Über die letzten Jahre konnten die erfolgreichen Objektverkäufe der BVT Residential USA Serie fortgesetzt und mit sehr guten Ergebnissen abgeschlossen werden. Bislang wurden insgesamt 16 Fonds platziert. Neben dem vorliegenden Beteiligungsangebot für Privatanleger sind weitere Fonds für institutionelle Investoren in Vorbereitung.

Referenzobjekt Belara, Phoenix
Residential USA 6

Referenzobjekt (im Bau)
Alta at Health Village, Orlando,
Residential USA 11



Referenzobjekt Addison, Dallas
Residential USA 4

Der BVT Residential USA 10 entwickelt insgesamt drei Apartmentanlagen, der BVT Residential USA 12 investiert in fünf Apartmentanlagen, von denen eine Anlage bei Washington, D.C., im Juli 2021 erfolgreich und über Prognose veräußert werden konnte[1]. Der BVT Residential USA 13, exklusiv für einen institutionellen Investor aufgelegt, investiert in eine Apartmentanlage in Orlando, Florida, die ebenfalls im Juli 2021 über Prognose veräußert werden konnte[1]. Der Fonds wird nun aufgelöst. Der Publikumsfonds BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG investiert in zwei Apartmentanlagen, und zwar in Clearwater und, gemeinsam mit dem Spezial-AIF BVT Residential USA 14, in Orlando, Florida. Der per 31.07.2021 geschlossene Publikumsfonds BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG investiert in eine Apartmentanlage im Großraum Boston sowie, gemeinsam mit dem Spezial-AIF BVT Residential USA 12, in eine Apartmentanlage im Großraum Washington. Mit dem BVT Residential USA 16 setzte BVT ein Individualmandat für einen institutionellen Investor im Rahmen eines nach Luxemburger Recht konzipierten Fonds um.

1 Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

BVT Residential USA Fund Serie – Laufende Fonds

Fonds	Emission	Objekt[2]	Units	Eigenkapital inkl. Agio bzw. Ausgabeaufschlag
BVT Residential USA 10	2017	**Forest Hills Station Project** (Boston)	250	115.100 TUSD
		Vox on Two Phase 2 (Boston)	320	
		Inner Belt (Boston)[3]	205	
BVT Residential USA 11	2019	**Bayview II** (Clearwater)	283	41.200 TUSD
		Alta at Health Village (Orlando)[4]	285	
BVT Residential USA 12	2018	**Inner Belt** (Boston)[5]	205	131.000 TUSD
		Residences on the Charles (MSA Boston)	200	
		Lake Linganore (MSA Washington)[6]	308	
		Narcoossee Cove (Orlando)	354	
		Huntington (Alexandria)[7]	366	
BVT Residential USA 14	2019	**Alta at Health Village** (Orlando)[8]	285	21.750 TUSD
BVT Residential USA 15	2020	**Methuen** (Boston)	156	30.300 TUSD
		Huntington (Alexandria)[3]	366	
BVT Residential USA 16	2021	**Market Commons** (MSA Washington)	344	50.000 TUSD[9]

2 Die Objekte werden jeweils über Joint-Venture Projektentwicklungsgesellschaften gehalten.

3 Co-Investition mit BVT Residential USA 12

4 Co-Investition mit BVT Residential USA 14

5 Co-Investition mit BVT Residential USA 10

6 Im Sommer 2021 erfolgreich veräußert

7 Co-Investition mit BVT Residential USA 15

8 Co-Investition mit BVT Residential USA 11

9 Anfangseinlage, kann variieren

Referenzobjekt Lake Linganore, Großraum Washington, D.C. Residential USA 12

Referenzobjekt Lake Linganore, Großraum Washington, D.C. Residential USA 12

Risikohinweise

Eine Beteiligung an dem BVT Residential USA 17 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 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 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 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 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-Einkommensteuerrückerstattungen 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 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 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 über 35 Jahren Erfahrung im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung

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.

Umfangreiches Serviceangebot im Bereich US-Steuer durch die IIS

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.

Referenzobjekt Lake Linganore, Großraum Washington D.C. Residential USA 12

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 (Swimming Pool, 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
Bilder Titelseite links, mitte, unten, Seite 15 rechts, Seite 16, Seite 17: © istock
Bilder Titel rechts, Seite 12/13 unten, Seite 18, Seite 19 rechts: © shutterstock
Bild Seite 15: Press release Amazon
Bild Seite 24 rechts: © Deka Immobilien Investment GmbH

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta

Wichtige Hinweise

Diese Marketing-Anzeige 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.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter https://www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar.

Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 17. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

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: A3C6B5
ISIN: DE000A3C6B51

Redaktionsstand: 02.11.2021

Mehr erfahren
www.residential-usa.de

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 381 65-206
Telefax: +49 89 381 65-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de