

BVT Residential USA Serie: Investieren in hochwertige US-Wohnimmobilien

Konzeptbroschüre



BVT Unternehmensgruppe: 50 Jahre Erfahrung machen sich bezahlt

*Deutsche Privatanleger und institutionelle Investoren vertrauen bei Sachwertbeteiligungen
seit 1976 auf die Expertise der BVT*

9,5
Mrd. €

Gesamtinvestitionsvolumen

5,4
Mrd. €

bislang platziertes
Eigenkapital

230

Fonds

Rund
80.000

Anleger

Rund
4,4
Mrd. €

Assets unter
Management

BVT Residential USA Serie

Über
2,5
Mrd. \$

Gesamtinvestitions-
volumen

23

Fonds

10.753

Apartments

35

Anlagen

Inhalt

Individuelle Lösungen für Ihre US-Wohnimmobilieninvestitionen	4
Bauen – Vermieten – Verkaufen	6
Investitionsfokus	8
Track Record: BVT Residential USA Serie	12
Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie	14
Vorteile und Services	25
Ihre Ansprechpartner	26
Risikohinweise	27
Glossar	30







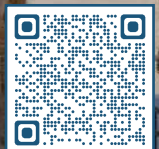
Individuelle Lösungen für Ihre US-Wohnimmobilien- investitionen

Der US-amerikanische Wohnimmobilienmarkt zählt zu den größten und zugleich dynamischsten Immobilienmärkten weltweit. Seine Vielfalt an regional geprägten Investmentchancen eröffnet Investoren attraktive Möglichkeiten – verlangt jedoch nach tiefgehender lokaler Expertise, belastbaren Netzwerken und einem disziplinierten Investmentprozess.

Genau hier setzt BVT an: Als erfahrener Partner für maßgeschneiderte Investmentlösungen im Segment US-Wohnimmobilien kombiniert BVT langjährige Investorenerfahrung mit lokaler Marktpräsenz und einem starken Netzwerk in den USA. Über unsere Standorte in Atlanta und Boston sichern wir unseren Investoren den Zugang zu hochwertigen, häufig nicht öffentlich vermarkteten Projekten und unterstützen sie bei einer präzisen Kapitalallokation – abgestimmt auf individuelle Rendite-, Risiko- und Laufzeitanforderungen.

Wir konzipieren Beteiligungsmöglichkeiten als Alternative Investment Funds (AIF) für Privatanleger und (semi-)professionelle Anleger sowie auch individuell strukturierte Investmentvehikel wie Separate Accounts oder Joint Ventures für institutionelle Investoren. Unsere Leistungsschwerpunkte reichen dabei von der Konzeption über professionelles Risikomanagement bis hin zu transparenten, kundenorientierten Reportinglösungen. So schaffen wir für Privatanleger und institutionelle Investoren gleichermaßen eine stabile und zugleich flexible Grundlage, um Chancen im US-Wohnimmobilienmarkt strategisch erfolgreich zu nutzen.

Vertrauen Sie auf BVT – für Investmentlösungen, die tiefe Marktkenntnis, institutionelle Professionalität und lokales Know-how zu nachhaltigem Anlageerfolg verbinden.



Der Film zur Serie

Bauen – Vermieten – Verkaufen

Anleger können mit der Entwicklung von Wohnraum in den USA von attraktiven Renditechancen profitieren

„Class-A“-Standard

Wohlfühlen auf hohem Niveau

Bauen statt kaufen

Die Investition in die Entwicklung von Apartmentanlagen bietet unternehmerisch orientierten Anlegern im Vergleich zu Bestandsimmobilien überdurchschnittliche Ertragschancen. Grund ist der frühe Einstieg in die Wertschöpfungskette bei zugleich relativ kurzer Haltedauer. Voraussetzung sind jedoch exzellente Marktkenntnisse und hohe Expertise, um Projekte mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil zu identifizieren und erfolgreich umzusetzen.

Über die BVT Residential USA Fonds können Anleger in die Entwicklung und anschließende Veräußerung hochwertiger „Class-A“-Apartmentanlagen investieren. Vorgesehen sind Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, die gemeinsam mit US-amerikanischen Entwicklern Grundstücke erwerben, Apartmentanlagen errichten, vermieten und anschließend „en bloc“ verkaufen.

Vorteil für den Anleger: Die Einlage erfolgt erst nach Abschluss der Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstückerschließung und die Baugenehmigungen vorbereitet werden.



BVT Residential USA 16, Referenzobjekt „Bainbridge Midlothian“, Midlothian bei Richmond, Virginia

Fokus auf „Class-A“-Standard

Der Qualitätsstandard „Class-A“ liegt unterhalb der Luxusklasse und zielt auf Mieter der oberen Mittelschicht.

„Class-A“-Apartments punkten mit attraktiver Architektur und hochwertiger Ausstattung. Standorte solcher Apartmentanlagen liegen in prosperierenden Metropolregionen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz. Die Anlagen bieten Mietern attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Swimming Pool, Fitness- oder Businesscenter sowie zahlreiche Park- bzw. Garagenstellplätze. Geschmackvolles Design, hochwertige Bäder, Einbauküchen und Wandschränke sowie die Ausstattung mit Waschmaschine und Trockner bieten Mietern „Wohlfühlen auf hohem Niveau“.

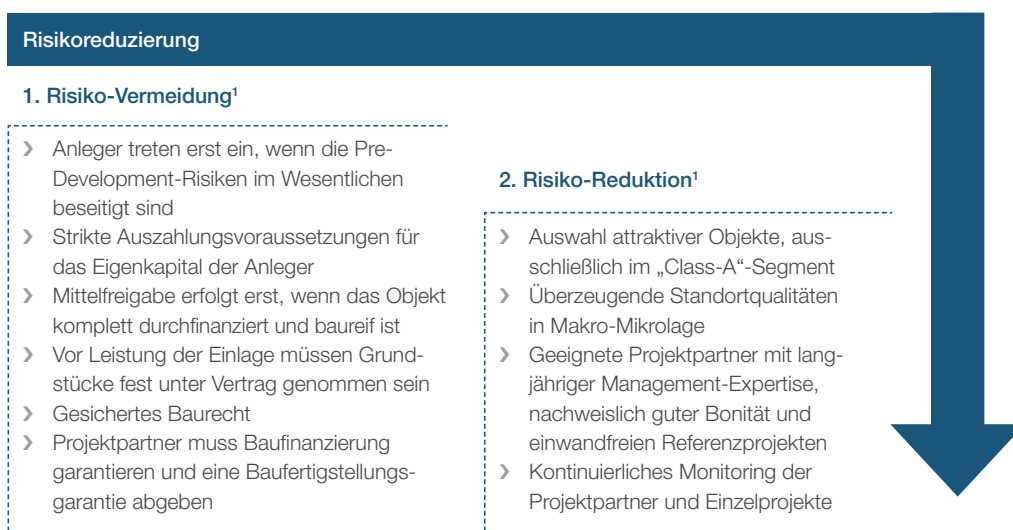
Der Homeoffice-Trend verstärkt den Fokus auf hochklassigen, möglichst großzügigen Wohnraum mit entsprechender IT-Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen, wie ihn „Class-A“-Apartments bieten. Bei der Auswahl geeigneter Investitionen in „Class-A“-Apartmentprojekte werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt.



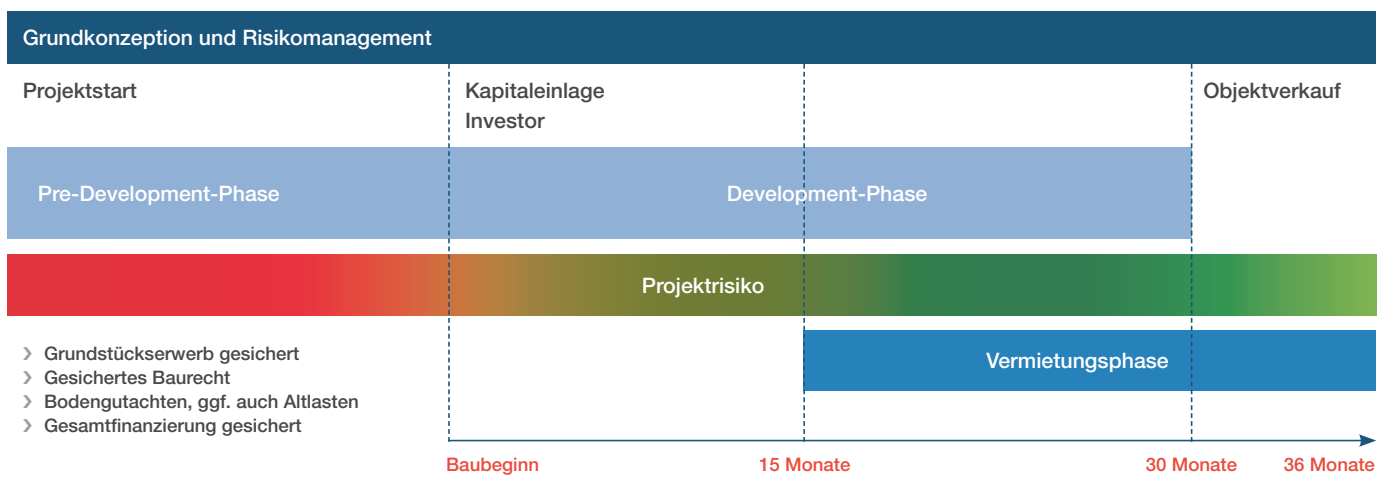
BVT Residential USA 15, Referenzobjekt „Aventon Huntington Station“, Alexandria, Virginia

Bewährtes Risikomanagement der BVT

Die Entwicklung von Immobilien erfordert 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.



¹ Trotz der Maßnahmen zur Risiko-Vermeidung und Risiko-Reduktion gibt es Risiken. Alle Informationen hierzu finden Sie im jeweiligen Verkaufsprospekt bzw. im Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie im Basisinformationsblatt bzw. PRIIPs-KID.



Investitionsfokus

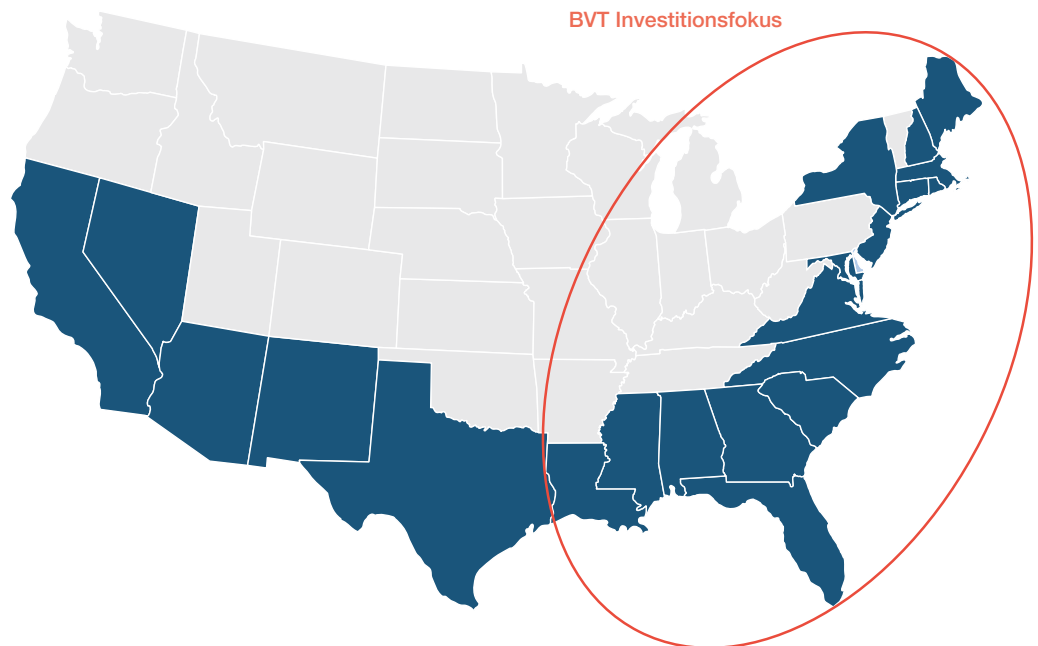
Die Ostküste und der „Sunbelt“ der USA bieten aufgrund ihrer Vielfalt große Potenziale

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 und im Süden/ Südosten (sogenannter „Sunbelt“). Im Investitionsfokus der BVT Residential USA Serie stehen deshalb grundsätzlich Standorte an der Ostküste und im Sunbelt 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.

Sunbelt- und Ostküstenstaaten

Sunbelt (deutsch „Sonnen-gürtel“) ist die Bezeichnung des Gebietes südlich des 37. Breitengrades der Vereinigten Staaten von Amerika. Diese Region hat sich in den letzten Jahren zur Zukunftsregion der US-amerikanischen Wirtschaft entwickelt und verzeichnet einen starken Bevölkerungszuwachs. Ihren Namen verdankt sie dem vorherrschenden Klima.

(https://de.wikipedia.org/wiki/Sun_Belt)



„Unser Investitionsfokus richtet sich in der Regel auf die etablierten, wirtschaftlich starken Märkte an der Ostküste der USA, die durch hervorragende Hochschulen und Forschungseinrichtungen, eine Mischung aus innovativen und traditionsreichen Unternehmen sowie einen robusten und breit aufgestellten Arbeitsmarkt gekennzeichnet sind. In den Regionen Nordost und Mittelatlantik suchen wir nach Standorten mit „hohen Eintrittsbarrieren“ in etablierten institutionellen Märkten. Durch die intensiven Genehmigungsverfahren, die für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind, verhindern die Gemeinden eine Überbauung. Dies führt zu einer entsprechenden Angebotsverknappung und damit zu einer stabilen Mietnachfrage und zu Mietwachstum. Im Südosten konzentrieren wir uns auf Märkte mit nachhaltigem Mietwachstum aufgrund der positiven Binnenmigration in Zusammenhang mit dem Beschäftigungswachstum und damit einhergehenden Haushaltsneugründungen. Zur Umsetzung unserer Strategie arbeiten wir mit etablierten, erstklassigen Entwicklungspartnern zusammen: Wir bieten Anlegern so die Chance auf überdurchschnittliche Investitionsrenditen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern.“



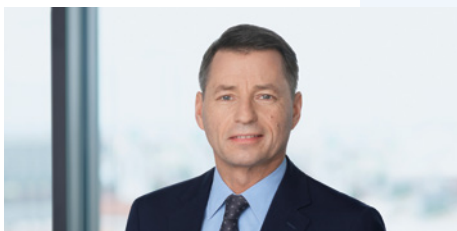
Michael Sauer

Chief Operating Officer (COO)
BVT Equity Holdings, Inc.
Atlanta, Georgia

Über die Qualität der Lage für ein Immobilienprojekt entscheidet ein großes Bündel von Faktoren. So gilt etwa die Verkehrsanbindung per Straße und ÖPNV gemeinhin als Kernkriterium. Für Wohnimmobilien braucht es eine gute Versorgungsinfrastruktur, von Arztpraxen über Supermärkte bis hin zu Kitas und Schulen. Die öffentliche Sicherheit ist, gerade in den USA, ebenfalls ein wichtiges Thema. Doch ganz grundlegend steht bei der Standortauswahl ein Makrofaktor im Fokus: Wirtschaft, Wirtschaft, Wirtschaft. Sie liefert die Basis für die demografische Entwicklung, denn sie schafft Jobs und Einkommen für die Menschen. Eine stark aufgestellte, stetig wachsende lokale Wirtschaft entfaltet eine Sogwirkung.

Die akribische Auswahl der Mikro- und Makrolage bleibt damit das bedeutendste Erfolgskriterium einer Immobilieninvestition:

- › Standorte wie Boston und Washington als gefragte Zentren für junge Akademiker profitieren von einer sehr stabilen wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund des starken Fokus auf das Bildungs- und Gesundheitswesen („Eds & Meds“ – Education & Medicine). Beide Teilsegmente zeichnen sich durch ihre weitgehende Konjunktur-unabhängigkeit aus.
 - › Der Sunbelt bietet aktuell zahlreiche Standorte mit hohem Wachstumspotenzial, attraktiven Arbeitsmöglichkeiten und günstigen Lebenshaltungskosten. Das wirkt sich auch auf die Dynamik vieler Immobilienmärkte dieser Region aus.
 - › Zahlreiche renommierte Unternehmen verlagern bereits ihre Hauptquartiere aufgrund der Wohnungsknappheit und der Steuerlast im Norden in den Süden.
-



Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Budgetierungs- und Ankaufsprozess. Vor dem Erwerb eines Grundstücks analysieren wir die Mikro- und Makrolage sowie relevante Vergleichsobjekte sorgfältig und umfassend. Unsere Mitarbeiter in den USA erstellen, basierend auf der langjährigen Erfahrung und der eigenen Expertise im US-Markt, eine objektbezogene Marktstudie. Zudem lassen wir die Mietansätze von einem spezialisierten US-Dienstleister verifizieren. Die Baubudgets der Developer werden von einer externen Ingenieurgesellschaft überprüft. Erst wenn alle Parameter eines potenziellen Projekts stimmen und der BVT-interne Anlageausschuss zugestimmt hat, wird das Development angebunden.

Zusammengefasst: die BVT knüpft ein engmaschiges Kontrollsystem während des gesamten Developmentprozesses und später im Investitions- sowie Verkaufsprozess.“

Martin Stoß

Geschäftsführer und Leiter des
Geschäftsbereichs Immobilien USA,
BVT Holding GmbH & Co. KG, München



ESG im Investitionsprozess der Assetklasse Immobilien USA

Nachhaltiges Bauen gewinnt im Segment der „Class-A“-Apartmentanlagen in den USA zunehmend an Bedeutung. Neben hochwertigen Ausstattungsstandards und attraktiven Lagen rücken ökologische Effizienz, Ressourcenschonung und soziale Aspekte stärker in den Fokus von Investoren, Entwicklern und Mietern. Energieeffiziente Bauweisen, der Einsatz nachhaltiger Materialien sowie die Berücksichtigung von ESG-Kriterien entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie tragen dazu bei, langfristige Wertstabilität und Zukunftsfähigkeit sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund entwickeln sich nachhaltige Strategien zu einem zentralen Bestandteil moderner Immobilieninvestitionen.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft der BVT hat derigo bereits Produkte (AIF) aufgelegt, die ökologische oder soziale Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung bewerben.

Bei der Auswahl von Projekten folgt der BVT Geschäftsbereich Immobilien USA einem definierten ESG-Investitionsprozess.

Anlagestrategie	Pre-Investment	Due Diligence & Investition	Laufendes Monitoring
› Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Auswahl von Projektentwicklungspartnern und Assets › Screening ESG-Strategie der Partner › Ausschluss bei Verstößen gegen die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte	› Initiale Prüfung der Investitionsmöglichkeiten, unter anderem: – Wirtschaftlichkeit – Standort – Rendite-/Risikoprofil – ESG › Erstbewertung › Vorselektion	› Vollständige Due Diligence, unter anderem: – ESG (z. B. Ermittlung CRREM Pfad) – Technisch – Rechtlich – Finanziell › Finanzierung › Joint Venture-Verhandlungen	› Überwachung der Performance/ESG-Kriterien › Optimierungsmaßnahmen › Steuerung der Dienstleister › Analyse/Erstellung von Reportings

ANKAUF



BVT Residential USA 17, Referenzobjekt „Aventon Gwynn (Exchange)“ nahe Atlanta, Georgia

Investitionstätigkeit der derigo im Geschäftsbereich Immobilien USA – ESG Scorecard-Rating

Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale auf Grundlage der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals (SDG)) berücksichtigt. Dabei nutzen wir zur Messung dieser Merkmale einen ESG Scorecard-Rating-Ansatz, welcher diese sowohl quantitativ als auch qualitativ erfasst und bewertet. Das ESG Scorecard-Rating bildet die Grundlage der Bewertung der ökologischen und sozialen Merkmale von Investitionen in Projektentwicklungen von Wohnimmobilien. Im Rahmen des Ratings werden bei der Analyse der Projektvorhaben grundsätzliche Ausschlusskriterien angewendet. Dabei hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, die Ausschlusskriterien der BVT Unternehmensgruppe in ihrer jeweils geltenden Form als bindende Ausschlusskriterien zu nutzen. Die genauen Ausschlusskriterien werden in der Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft beschrieben.

Folgende Ausschlusskriterien werden im Investitionsprozess berücksichtigt:

- › Organisierte Kriminalität, Drogenhandel, Geldwäsche
- › Herstellung und Handel mit Waffen und zugehöriger Infrastruktur
- › Exploration von Kohle und Öl
- › Kraftwerke zur Energieerzeugung aus Kernkraft
- › Herstellung, Handel oder Vertrieb von Tabakprodukten
- › Pornografie und Prostitution
- › Glücksspiel, Wetten oder spekulative Verträge
- › Terroristische Organisationen oder deren Mitglieder

Neben den vorgenannten Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.



BVT Residential USA 16, Referenzobjekt
„Market Commons“ Frederick nahe Washington, Maryland

Track Record: BVT Residential USA Serie

Die BVT Unternehmensgruppe erschließt seit 50 Jahren Anlegern die vielfältigen Chancen von Investitionen in US-Immobilien

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

Die BVT Unternehmensgruppe, München, als inhabergeführter, bankenunabhängiger Assetmanager, steht für 50 Jahre Erfahrung am US-Immobilienmarkt.

Seit 1981 ist BVT mit einer eigenen Organisation in den USA (Atlanta, Georgia) sowie mit einem 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.

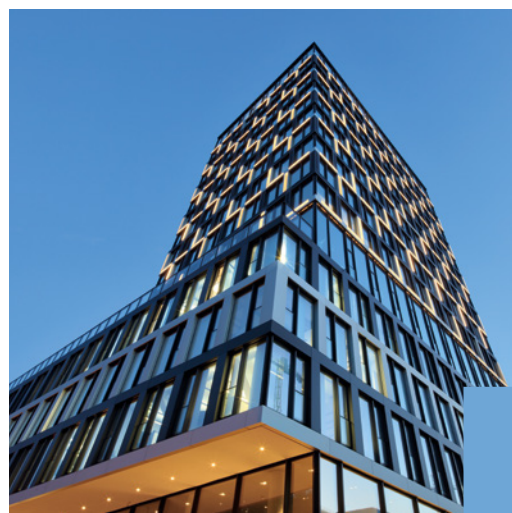
Kompetenz in Sachwertanlagen

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.



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA
Weiteres Büro in Boston

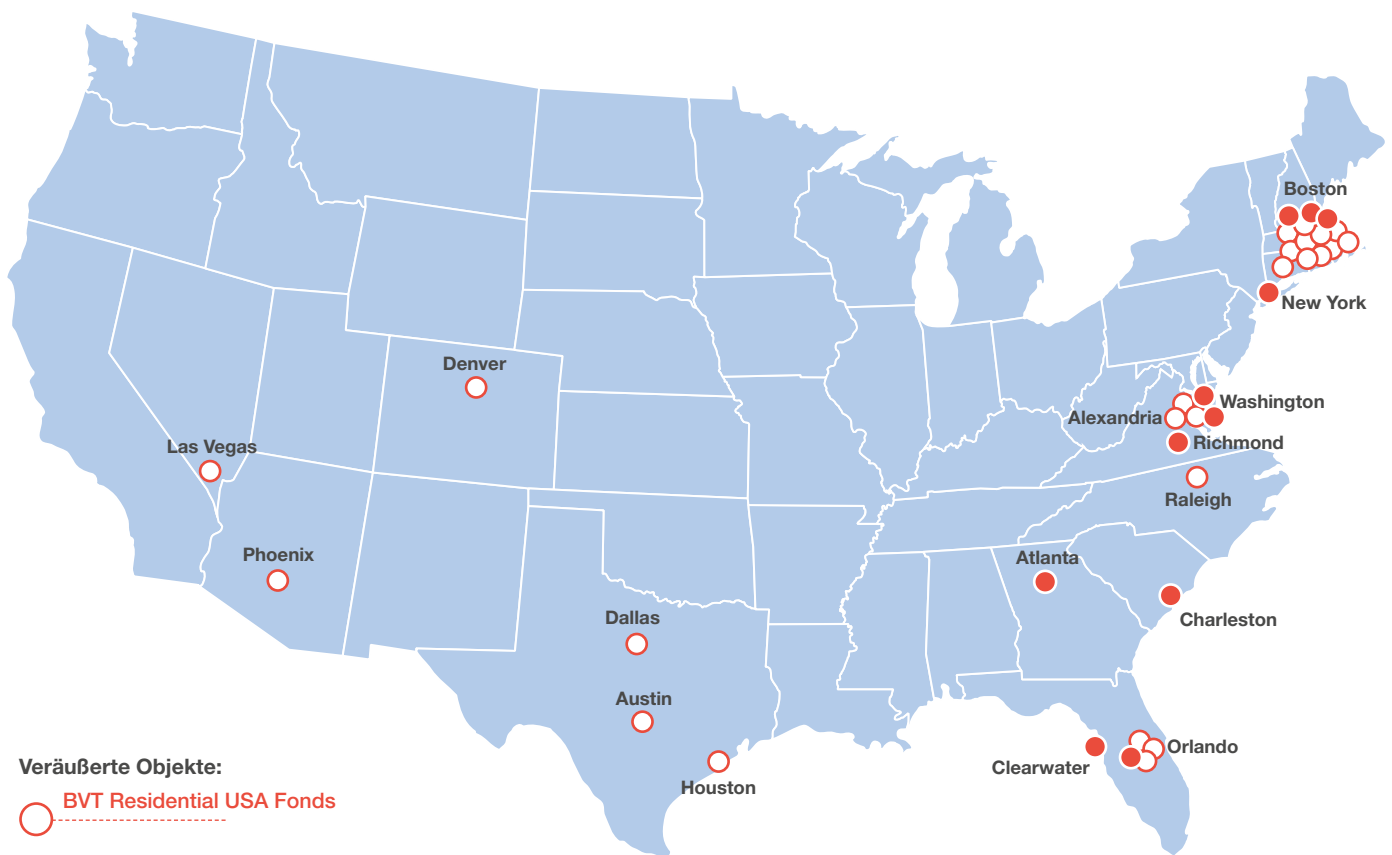


Sitz der BVT im Werksviertel, München

Über
2,5 Mrd.\$

Investitionsvolumen
der BVT Residential USA Serie

Standorte der Referenzobjekte



Veräußerte Objekte:

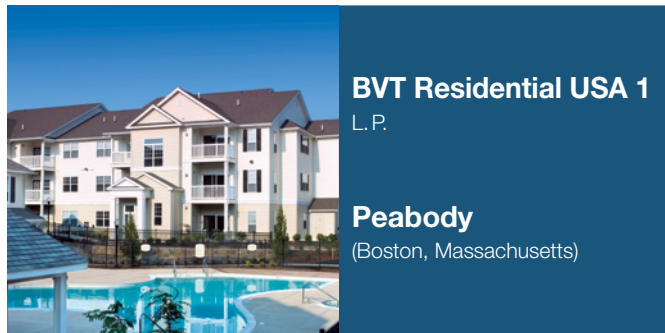
 BVT Residential USA Fonds

Objekte „under management“:

 BVT Residential USA Fonds

Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie

Veräußerte Objekte



BVT Residential USA 1
L.P.

Peabody
(Boston, Massachusetts)

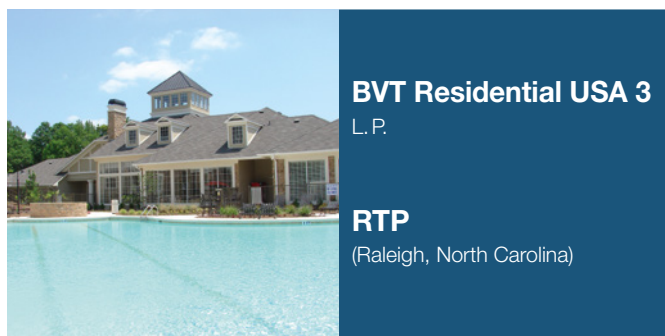
Verkauf:	2007
Anzahl Wohneinheiten:	446
Gesamte Wohnfläche:	42.303 m²
Grundstücksfläche:	100.765 m²
Stellplätze:	849
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	17,8 %
Anzahl Anleger:	365



BVT Residential USA 2
L.P.

Marlborough
(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2011
Anzahl Wohneinheiten:	332
Gesamte Wohnfläche:	30.675 m²
Grundstücksfläche:	86.600 m²
Stellplätze:	627
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	3,6 %
Anzahl Anleger:	385



BVT Residential USA 3
L.P.

RTP
(Raleigh, North Carolina)

Verkauf:	2012
Anzahl Wohneinheiten:	434
Gesamte Wohnfläche:	38.663 m²
Grundstücksfläche:	154.182 m²
Stellplätze:	948
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	10,3 %
Anzahl Anleger:	334



BVT Residential USA 3
L.P.

Sugar Land
(Houston, Texas)

Verkauf:	2015
Anzahl Wohneinheiten:	360
Gesamte Wohnfläche:	31.276 m²
Grundstücksfläche:	75.675 m²
Stellplätze:	692
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	10,3 %
Anzahl Anleger:	334

Wichtige Hinweise zur Berechnung der IRR und zur bisherigen Wertentwicklung: Die IRR-Renditekennziffer wird mit der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return) berechnet. Sie drückt die effektive Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals aus. Sie darf deshalb nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichgesetzt werden, wie sie z. B. für Bundesanleihen oder andere festverzinsliche Wertpapiere angegeben wird.

Etwaig gezahltes Agio bleibt unberücksichtigt. Eventuell erfolgte Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.

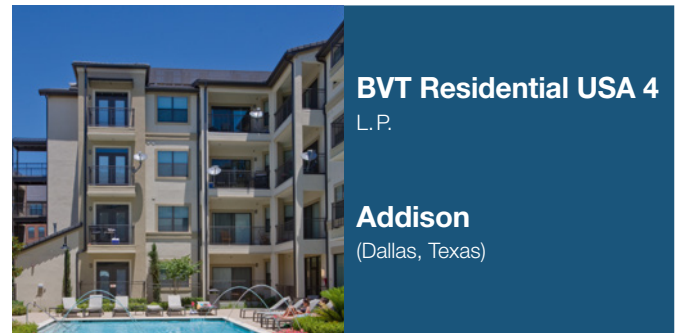
Die Wertentwicklung früherer Beteiligungsangebote ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung anderer Beteiligungsangebote.



BVT Residential USA 4 L.P.

Dedham
(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2012
Anzahl Wohneinheiten:	285
Gesamte Wohnfläche:	28.451 m ²
Grundstücksfläche:	30.351 m ²
Stellplätze:	497
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	10,2 %
Anzahl Anleger:	1.158



BVT Residential USA 4 L.P.

Addison
(Dallas, Texas)

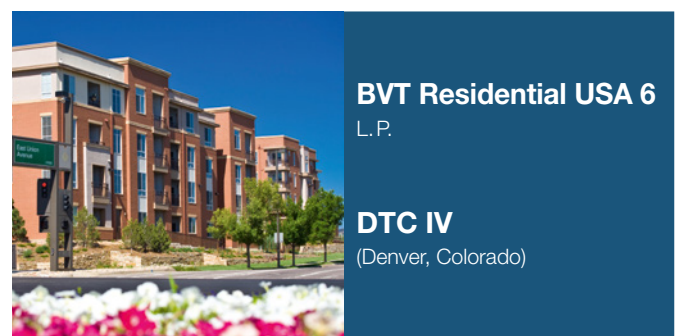
Verkauf:	2013
Anzahl Wohneinheiten:	414
Gesamte Wohnfläche:	33.203 m ²
Grundstücksfläche:	24.443 m ²
Stellplätze:	704
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	10,2 %
Anzahl Anleger:	1.158



BVT Residential USA 5 L.P.

Dulles Corner
(Washington, D.C.)

Verkauf:	2011
Anzahl Wohneinheiten:	453
Gesamte Wohnfläche:	42.707 m ²
Grundstücksfläche:	53.944 m ²
Stellplätze:	874
Erzielte IRR ¹ : (auf Fondsebene)	n. v.
Anzahl Anleger:	82



BVT Residential USA 6 L.P.

DTC IV
(Denver, Colorado)

Verkauf:	2012
Anzahl Wohneinheiten:	270
Gesamte Wohnfläche:	22.360 m ²
Grundstücksfläche:	20.234 m ²
Stellplätze:	468
Erzielte IRR ² : (auf Fondsebene)	1,0 %
Anzahl Anleger:	2.357

¹ Ergebnisse hängen direkt mit den gravierenden Auswirkungen der damaligen weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise zusammen. Das Private Placement BVT Residential USA 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. Ein Ausweis der IRR ist mathematisch nicht möglich, der erzielte Multiple beträgt 0,5x. Der Multiple wird berechnet durch Teilen der Ausschüttungen durch das Eigenkapital. Etwaige Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.

² Ergebnisse hängen direkt mit den gravierenden Auswirkungen der damaligen weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise zusammen. 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.



BVT Residential USA 6

L.P.

Belara

(Phoenix, Arizona)

Verkauf:	2017
Anzahl Wohneinheiten:	307
Gesamte Wohnfläche:	25.584 m ²
Grundstücksfläche:	61.108 m ²
Stellplätze:	553
Erzielte IRR ¹ : (auf Fondsebene)	1,0 %
Anzahl Anleger:	2.357



BVT Residential USA 6

L.P.

Mosaic

(Las Vegas, Nevada)

Verkauf:	2018
Anzahl Wohneinheiten:	456
Gesamte Wohnfläche:	39.991 m ²
Grundstücksfläche:	58.113 m ²
Stellplätze:	747
Erzielte IRR ¹ : (auf Fondsebene)	1,0 %
Anzahl Anleger:	2.357



BVT Residential USA 6

L.P.

Southpark

(Austin, Texas)

Verkauf:	2018
Anzahl Wohneinheiten:	670
Gesamte Wohnfläche:	55.776 m ²
Grundstücksfläche:	186.965 m ²
Stellplätze:	1.287
Erzielte IRR ¹ : (auf Fondsebene)	1,0 %
Anzahl Anleger:	2.357



BVT Residential USA 7

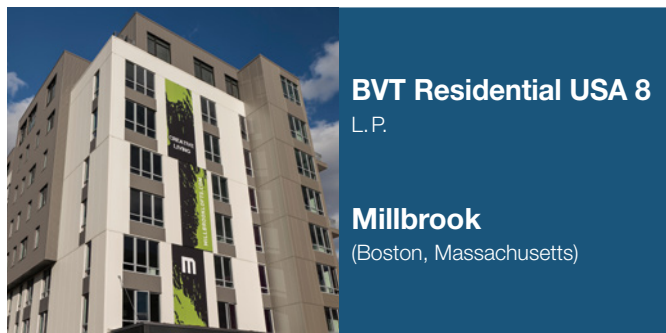
L.P.

McGrath

(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2016
Anzahl Wohneinheiten:	34
Gesamte Wohnfläche:	2.785 m ²
Grundstücksfläche:	3.157 m ²
Stellplätze:	58
Erzielte IRR ¹ : (auf Fondsebene)	14,7 %
Anzahl Anleger:	8

¹ Ergebnisse hängen direkt mit den gravierenden Auswirkungen der damaligen weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise zusammen. 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.



BVT Residential USA 8

L. P.

Millbrook

(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2017
Anzahl Wohneinheiten:	100
Gesamte Wohnfläche:	8.231 m ²
Grundstücksfläche:	5.261 m ²
Stellplätze:	100
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	9,2 %
Anzahl Anleger:	34



BVT Residential USA 9

GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Shrewsbury

(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2019
Anzahl Wohneinheiten:	250
Gesamte Wohnfläche:	21.595 m ²
Grundstücksfläche:	33.589 m ²
Stellplätze:	400
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	13,0 %
Anzahl Anleger:	14



BVT Residential USA 10

GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Tempo (Vox on Two Phase 2)

(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2021
Anzahl Wohneinheiten:	320
Gesamte Wohnfläche:	23.839 m ²
Grundstücksfläche:	16.187 m ²
Stellplätze:	238
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	60



BVT Residential USA 10

GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Velo (Forest Hills)

(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2024
Anzahl Wohneinheiten:	250
Gesamte Wohnfläche:	17.452 m ²
Grundstücksfläche:	12.141 m ²
Stellplätze:	116
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	60



BVT Residential USA 11
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG
Co-Investment
Alta at Health Village
(Orlando, Florida)

Verkauf:	2022
Anzahl Wohneinheiten:	285
Gesamte Wohnfläche:	22.928 m²
Grundstücksfläche:	9.065 m²
Stellplätze:	383
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	441



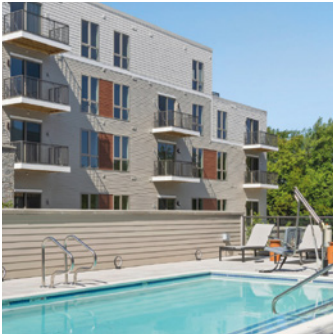
BVT Residential USA 12
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG
Lake Linganore
(Washington, D.C.)

Verkauf:	2021
Anzahl Wohneinheiten:	308
Gesamte Wohnfläche:	28.693 m²
Grundstücksfläche:	51.759 m²
Stellplätze:	511
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	6



BVT Residential USA 12
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG
Narcoossee Cove
(Orlando, Florida)

Verkauf:	2021
Anzahl Wohneinheiten:	354
Gesamte Wohnfläche:	36.614 m²
Grundstücksfläche:	56.332 m²
Stellplätze:	615
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	6



BVT Residential USA 12
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG
Allée on the Charles
(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2024
Anzahl Wohneinheiten:	205
Gesamte Wohnfläche:	17.890 m²
Grundstücksfläche:	13.759 m²
Stellplätze:	237
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	6





BVT Residential USA 12

GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Co-Investment

Aventon at Huntington Station

(Alexandria, Virginia)

Verkauf:	2026
Anzahl Wohneinheiten:	366
Gesamte Wohnfläche:	30.181 m ²
Grundstücksfläche:	16.228 m ²
Stellplätze:	533
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	6



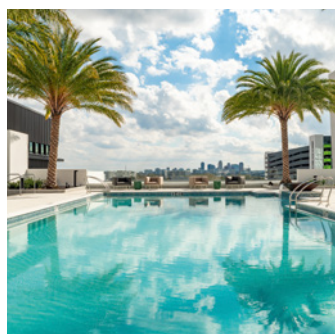
BVT Residential USA 13

L.P.

Maitland

(Orlando, Florida)

Verkauf:	2021
Anzahl Wohneinheiten:	300
Gesamte Wohnfläche:	30.258 m ²
Grundstücksfläche:	194.354 m ²
Stellplätze:	600
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	16,7 %
Anzahl Anleger:	1



BVT Residential USA 14

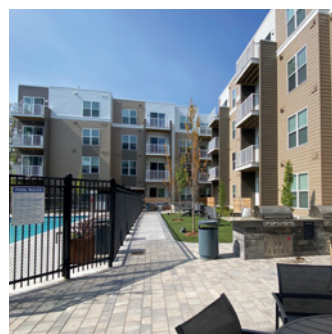
L.P.

Co-Investment

Alta at Health Village

(Orlando, Florida)

Verkauf:	2022
Anzahl Wohneinheiten:	285
Gesamte Wohnfläche:	22.928 m ²
Grundstücksfläche:	9.065 m ²
Stellplätze:	383
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	18,7 %
Anzahl Anleger:	1



BVT Residential USA 15

GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

The Residences at the Loop (Methuen)

(Boston, Massachusetts)

Verkauf:	2024
Anzahl Wohneinheiten:	156
Gesamte Wohnfläche:	13.781 m ²
Grundstücksfläche:	31.970 m ²
Stellplätze:	234
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird nach Fondsliquidation ermittelt
Anzahl Anleger:	383



BVT Residential USA 15
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG
Co-Investment
**Aventon at
Huntington Station**
(Alexandria, Virginia)

Verkauft:	2026
Anzahl Wohneinheiten:	366
Gesamte Wohnfläche:	30.181 m²
Grundstücksfläche:	16.228 m²
Stellplätze:	533
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird nach Fondsliquidation ermittelt
Anzahl Anleger:	383

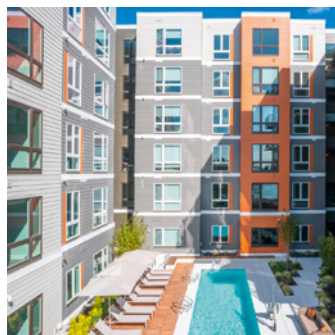


BVT Residential USA 18
(Teilfonds des BVT LUX Invest
S.C.S. SICAV-RAIF)
Newington
(Newington, nahe Hartford,
Connecticut)

Verkauft:	2026
Anzahl Wohneinheiten:	269
Gesamte Wohnfläche:	24.717 m²
Grundstücksfläche:	52.609 m²
Stellplätze:	404
Erzielte IRR: (auf Fondsebene)	IRR wird erst nach Veräußerung aller Fondsobjekte ermittelt
Anzahl Anleger:	2



Objekte „under management“

**BVT Residential USA 10**GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Co-Investment

**Arris (The Residences
at Inner Belt)**

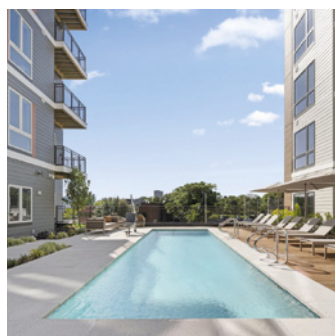
(Boston, Massachusetts)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	205
Gesamte Wohnfläche:	16.389 m ²
Grundstücksfläche:	7.082 m ²
Stellplätze:	427
Anzahl Anleger:	60

**BVT Residential USA 11**GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG**Bainbridge Bayview**

(Clearwater, Florida)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	283
Gesamte Wohnfläche:	26.589 m ²
Grundstücksfläche:	22.662 m ²
Stellplätze:	431
Anzahl Anleger:	441

**BVT Residential USA 12**GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Co-Investment

**Arris (The Residences
at Inner Belt)**

(Boston, Massachusetts)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	205
Gesamte Wohnfläche:	16.389 m ²
Grundstücksfläche:	7.082 m ²
Stellplätze:	427
Anzahl Anleger:	6

**BVT Residential USA 16**

(S.C.S. SICAV-RAIF)

Market Commons

(Frederick, Maryland)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	344
Gesamte Wohnfläche:	31.087 m ²
Grundstücksfläche:	47.348 m ²
Stellplätze:	533
Anzahl Anleger:	1





BVT Residential USA 16
(S.C.S. SICAV-RAIF)

Bainbridge Midlothian
(Midlothian bei Richmond,
Virginia)

Geplanter Verkauf:	2026
Anzahl Wohneinheiten:	310
Gesamte Wohnfläche:	29.292 m²
Grundstücksfläche:	62.162 m²
Stellplätze:	605
Anzahl Anleger:	1



BVT Residential USA 16
(S.C.S. SICAV-RAIF)

NRP Webb Avenue
(Harrison, New York)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	200
Gesamte Wohnfläche:	17.170 m²
Grundstücksfläche:	38.570 m²
Stellplätze:	282
Anzahl Anleger:	1



BVT Residential USA 17
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

**Aventon Gwynn
(Exchange)**
(Gwinnett County, nahe Atlanta,
Georgia)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	300
Gesamte Wohnfläche:	30.020 m²
Grundstücksfläche:	67.016 m²
Stellplätze:	378
Anzahl Anleger:	1.195



BVT Residential USA 17
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

**LORE (The Residences
on Canal Street)**
(Salem, nahe Boston,
Massachusetts)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	250
Gesamte Wohnfläche:	20.488 m²
Grundstücksfläche:	55.442 m²
Stellplätze:	317
Anzahl Anleger:	1.195





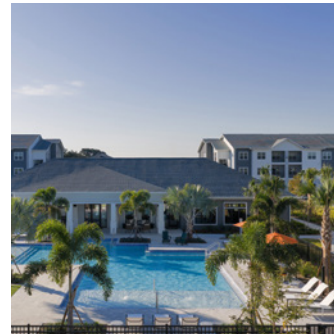
BVT Residential USA 18

(Teilfonds des BVT LUX Invest
S.C.S. SICAV-RAIF)

Aventon Noelle (Mikasa)

(Charleston, South Carolina)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	336
Gesamte Wohnfläche:	33.540 m ²
Grundstücksfläche:	66.490 m ²
Stellplätze:	539
Anzahl Anleger:	2



BVT Residential USA 19

GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Aventon Grove (Holly Hill)

(Davenport, Florida)

Geplanter Verkauf:	2027
Anzahl Wohneinheiten:	288
Gesamte Wohnfläche:	25.868 m ²
Grundstücksfläche:	58.598 m ²
Stellplätze:	571
Anzahl Anleger:	459



BVT Residential USA 19

GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG

Co-Investment

NRP Democracy Center

(Bethesda, Maryland
bei Washington, D.C.)

Geplanter Verkauf:	2028
Anzahl Wohneinheiten:	386
Gesamte Wohnfläche:	33.174 m ²
Grundstücksfläche:	14.973 m ²
Stellplätze:	450
Anzahl Anleger:	459



BVT Residential USA 20

L.P.

Co-Investment

NRP Democracy Center

(Bethesda, Maryland
bei Washington, D.C.)

Geplanter Verkauf:	2028
Anzahl Wohneinheiten:	386
Gesamte Wohnfläche:	33.174 m ²
Grundstücksfläche:	14.973 m ²
Stellplätze:	450
Anzahl Anleger:	4





BVT Residential USA21
GmbH & Co. Geschlossene
Investment KG
Co-Investment
River's Edge 3
(Medford, Boston,
Massachusetts)

Geplanter Verkauf:	2029
Anzahl Wohneinheiten:	224
Gesamte Wohnfläche:	17.597 m²
Grundstücksfläche:	6.434 m²
Stellplätze:	180
Anzahl Anleger:	in Platzierung



BVT Residential USA22
L.P.
Co-Investment
River's Edge 3
(Medford, Boston,
Massachusetts)

Geplanter Verkauf:	2029
Anzahl Wohneinheiten:	224
Gesamte Wohnfläche:	17.597 m²
Grundstücksfläche:	6.434 m²
Stellplätze:	180
Anzahl Anleger:	2



BVT Residential USA23
(Teilfonds des BVT LUX Invest
S.C.S. SICAV-RAIF)
Co-Investment
**NRP Democracy
Center**
(Bethesda, Maryland
bei Washington, D.C.)

Geplanter Verkauf:	2028
Anzahl Wohneinheiten:	386
Gesamte Wohnfläche:	33.174 m²
Grundstücksfläche:	14.973 m²
Stellplätze:	450
Anzahl Anleger:	1



BVT Residential USA23
(Teilfonds des BVT LUX Invest
S.C.S. SICAV-RAIF)
Co-Investment
River's Edge 3
(Medford, Boston,
Massachusetts)

Geplanter Verkauf:	2029
Anzahl Wohneinheiten:	224
Gesamte Wohnfläche:	17.597 m²
Grundstücksfläche:	6.434 m²
Stellplätze:	180
Anzahl Anleger:	1



Vorteile und Services

Exklusiver Zugang zu Investitionsmöglichkeiten

Durch unser lokales Netzwerk und unsere Präsenz in Atlanta und Boston erhalten Investoren Zugang zu attraktiven Wohnimmobilienprojekten, die häufig nicht öffentlich vermarktet werden. Durch die langjährige Zusammenarbeit mit renommierten Projektentwicklern können wir selektiv hochwertige Investitionsmöglichkeiten identifizieren und frühzeitig sichern.

Kundenspezifische Investmentlösungen

Wir entwickeln auch individuell strukturierte Investmentlösungen, die gezielt auf die strategischen Anforderungen institutioneller Investoren abgestimmt sind. Dazu gehören unter anderem Separate Accounts, Joint Ventures oder individuell strukturierte Fonds- und Co-Investmentlösungen.

Diese maßgeschneiderten Strukturen ermöglichen Investoren eine effiziente Kapitalallokation im US-Wohnimmobilienmarkt – abgestimmt auf individuelle Rendite-, Risiko- und Laufzeitanforderungen.

Individuelle Reportinglösungen

Transparenz und regulatorische Konformität sind gerade für institutionelle Investoren von zentraler Bedeutung. Deshalb bietet BVT maßgeschneiderte Reportinglösungen, die exakt auf die Anforderungen unserer Investoren abgestimmt sind.

Dadurch erhalten sowohl Privatanleger als auch institutionelle Investoren jederzeit einen klaren, transparenten und detaillierten Überblick über die Entwicklung ihrer Investments im US-Wohnimmobilienmarkt.

Vertrauen Sie bei Ihren US-Wohnimmobilieninvestitionen auf BVT

BVT verbindet langjährige Investmenterfahrung, lokale Marktpräsenz in den USA sowie institutionelle Investmentkompetenz, um Investoren einen effizienten Zugang zum US-Wohnimmobilienmarkt zu ermöglichen.

Somit unterstützen wir Privatanleger und institutionelle Investoren dabei, ihre Anlageziele auch in einem dynamischen Marktumfeld erfolgreich umzusetzen.



BVT Residential USA 12, Referenzobjekt
„Narcoossee Cove“, Orlando, Florida



Ihre Ansprechpartner

Wir stehen Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung:



Martin Stoß

Geschäftsführer
Leiter Geschäftsbereich
US-Immobilien

Martin.Stoss@bvt.de
089 38165116



Jens Freudenberg

Geschäftsführer
Leiter Vertrieb
Private Kunden

Jens.Freudenberg@bvt.de
0173 1544008



Philipp Graf

Portfoliomanager
US-Immobilien

Philipp.Graf@bvt.de
089 38165182



Martin Krause

Geschäftsführer
Leiter Vertrieb
Institutionelle Kunden

Martin.Krause@bvt.de
0162 2853402



Alexander Becht

Portfoliomanager
US-Immobilien

Alexander.Becht@derigo.de
089 548066036



Marko Oechslein

Leiter
Investorenbetreuung

investorenbetreuung@bvt.de
089 38165-179



Risikohinweise

Eine Beteiligung an einem BVT Residential USA Fonds ist auch mit Risiken verbunden

Wesentliche Risiken

Mit der Beteiligung an einer Investmentgesellschaft der BVT Residential Serie 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 genügend 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.** 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.

Bei den im Rahmen dieser Konzeptbroschüre abstrakt beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt für die nach deutschem Recht konzipierten Fonds in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt bzw. Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten Anlagebedingungen, Basisinformationsblättern und Jahresberichten bzw. – sofern die vorgenannten Unterlagen im Einklang mit gesetzlichen Regelungen nicht erstellt werden – in den sonstigen Verkaufsunterlagen. Für die nach luxemburger Recht konzipierten Fonds erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPS-KID sowie dem Jahresbericht. Die betreffenden Unterlagen können Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten.



BVT Residential USA 17, Referenzobjekt „Aventon Gwynn (Exchange)“
nahe Atlanta, Georgia



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.

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.



BVT Residential USA 11 und 14, Referenzobjekt „Alta at Health Village“, Orlando, Florida

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.

Pre-Development-/Development-Phase

Die Entwicklung einer Immobilie gliedert sich in zwei Phasen, eine vorbereitende Phase („Pre-Development“) und eine Bauphase („Development“).

Die „Pre-Development-Phase“ 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.



Bildnachweise

© istock: Titelseite

© Deko Immobilien Investment GmbH: Seite 12 rechts



Wichtige Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Mit der Investition in einen geschlossenen Publikums-AIF nach deutschem Recht bzw. einen Teilfonds des BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF nach Luxemburger Recht – geht der Anleger eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfeldes und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Darüber hinaus können sich Verkaufsfaktoren (Cap Rates) und Immobilienbewertungen künftig ohne Möglichkeit der Vorhersage ändern. Es bestehen projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Der Anleger stellt Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Da es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Bei den Teilfonds der BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF, einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (société d'investissement à capital variable) nach Luxemburger Recht, die als reserved alternative investment fund („RAIF“, fonds d'investissement alternatif réservé) in der Form einer Kommanditgesellschaft (société en commandite simple) aufgelegt wurde, handelt es sich um Beteiligungen, die von semiprofessionellen und professionellen Anlegern erworben werden können. Mit der Anlage in einen dieser RAIF besteht das Risiko, dass eine Anlage in Regionen getätigt wird, bei denen sich später herausstellt, dass nur eine niedrigere Rendite als ursprünglich angenommen erzielt werden kann. Dies kann unter anderem daran liegen, dass bekannte Informationen unzutreffend bewertet oder im Rahmen der rechtlichen Erwerbsprüfung bestimmte Aspekte nicht berücksichtigt werden. Weiterhin können hierfür interne Faktoren (z. B. falsche Managemententscheidungen, Personalmangel) oder externe Umstände (z. B. eine wesentliche Veränderung wirtschaftlicher Prognosen oder der geologischen, rechtlichen oder steuerlichen Gegebenheiten sowie deren falsche Bewertung in rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht) verantwortlich sein. Derzeit ist kein Beteiligungsangebot an einem Teilfonds der BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF im Vertrieb. Bei den Fonds BVT Residential USA 16 und BVT Residential USA 23 handelt es sich um nach Luxemburger Recht strukturierte Einzelmandate, die Dritten nicht offenstehen.

Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Für geschlossene Publikums-AIF nach deutschem Recht gilt in diesem Zusammenhang: Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der jeweils aktuellen Fassung – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. Für die Teilfonds der BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF nach Luxemburger Recht erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPs-KID sowie dem Jahresbericht. Diese Unterlagen sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich.

Mehr erfahren
www.bvt.de

Stand: Juli 2026



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