

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

BVT Residential USA 11. Geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) nach KAGB zur Investition in zwei Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Für ein Projekt wurde bereits ein Letter of Intent abgeschlossen. Das prospektierte Fondsvolumen diesbezüglich beläuft sich auf 27,56 Mio. US-\$ zzgl. 3 % Agio. Auf Ebene der Projektgesellschaft wird prognosegemäß eine Baufinanzierung über 41,34 Mio. US-\$ abgeschlossen, die bis zu 60 % der gesamten Projektkosten für das erste von zwei Projekten i. H. v. 68,9 Mio. US-\$ beträgt. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 30.000 US-\$ zzgl. 3 % Agio. 25 % der gezeichneten Einlage (Anfangseinlage) zzgl. Agio sind am letzten des Monats fällig, in dem die Zeichnung angenommen wurde. Die weiteren 75 % der gezeichneten Einlage sind nach Abruf innerhalb einer noch festzulegenden Frist von mindestens 20 Bankarbeitstagen zur Zahlung fällig. Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2024. Die Gesellschafter können beschließen, dass die Investmentgesellschaft aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen erst später aufgelöst wird. Dabei ist eine Verlängerung um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich.

Beteiligungsgesellschaft: **BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** (Leopoldstr. 7, 80802 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **derigo GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Vertrieb: **BVT Beratungs-, Verwaltung- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG** (Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main).

Unsere Meinung: ● Die **BVT Unternehmensgruppe** mit Sitz in München und Atlanta (USA) ist ein inhabergeführter, bankenunabhängiger Assetmanager für die Konzeption, die Platzierung und das Management von Sachwertinvestments mit internationaler Ausrichtung für deutsche Privatanleger und institutionelle Anleger. Mit über 40 Jahren Management- und Strukturierungserfahrung von Sachwertbeteiligungen zählt BVT zu den am längsten erfolgreich aktiven Häusern am Markt. Als erfahrener Initiator von US-Immobilienfonds ist die BVT seit 1981 mit einer eigenen Organisation in Atlanta (USA) präsent. Derzeit beschäftigt das Unternehmen dort 15 Mitarbeiter und ist exzellent im Markt vernetzt. Weitere sieben Mitarbeiter verant-

worten in Deutschland den US-Immobilienbereich. Auf dieser Grundlage bietet die BVT Anlegern einen umfassenden Service von der Investition über das Assetmanagement bis hin zur individuellen US-Steuerberatung über ein eigenes Tochterunternehmen. Das Portfolio der BVT in den USA umfasst derzeit über 40 Objekte. Darüber hinaus wurden bis dato über 40 Fonds mit insgesamt mehr als 100 Objekten bereits aufgelöst ● Insbesondere im Bereich 'Residential', also der Projektentwicklung von Class-A-Apartmentanlagen, verfügt der Anbieter als Marktführer über langjährige Erfahrungen und einen erfolgreichen Track-Record: Gemäß prospektierter Leistungsbilanz wurden ab 2005 bislang zwölf Residential-Fonds mit einem Investitionsvolumen

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

von insgesamt rund 1,26 Mrd. US-\$ aufgelegt, die zusammen 17 Apartmentanlagen mit insgesamt über 5.680 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Acht Apartmentanlagen davon wurden bereits nach einer durchschnittlichen Fondslaufzeit von 5,8 Jahren erfolgreich veräußert, wobei jeweils Renditen (IRR) von 16,8 % (**Residential 1**), 3,1 % (**Resi 2**), 9,7 % (**Resi 3**), 9,6 % (**Resi 4**), 13,2 % (**Resi 7**) und 8,5 % (**Resi 8**) erzielt wurden. Der Anbieter hat demzufolge den Nachweis erbracht, dass sich beim Residential-Development im Vergleich zu Bestandsimmobilien überdurchschnittliche Ertragschancen bieten, da man hier bereits ab einem sehr frühen Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette von Immobilien beteiligt und die Haltedauer relativ kurz ist. Lediglich beim Verkauf einer Apartmentanlage gelang die vollständige Rückführung des Zeichnungskapitals nicht ● Der Mietwohnungsmarkt gilt weiterhin als aussichtsreiches US-Immobiliensegment. Zusammen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sorgen hier eine weiterhin zunehmende Zahl an Haushaltsgründungen sowie Anzeichen für einen gesellschaftlichen Wandel, eher zur Miete zu wohnen, zusätzlich für positive Impulse. Generell profitieren Anleger von noch immer günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, einem vergleichsweise liberalen Mietrecht sowie kurzen Vertragslaufzeiten, inkl. Anpassungsmöglichkeit der Mieten an das jeweilige Marktniveau. Die Zahl der Mieterhaushalte in den USA stieg von 33,4 Mio. im Jahr 2005 auf 43,1 Mio. im Jahr 2017, der Anteil an der Gesamtzahl der US-Haushalte somit von ca. 31 % auf über 36 %, dem höchsten Wert seit etwa 50 Jahren ● Für das erste Projekt, die Projektentwicklung 'Bayview II' in Clearwater, Florida im Großraum Tampa, wurde bereits am 22.03.2019 ein Letter of Intent, eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit, mit dem Projektpartner **Bainbridge Companies LLC** abgeschlossen. Der Anteil der Investmentgesellschaft an der Projektgesellschaft beträgt 90 % mit einer Einlage von 24,8 Mio. US-\$. Der Anteil des weiteren Gesellschafters, eine Gesellschaft von Bainbridge, wird voraussichtlich 2,76 Mio. US-\$ betragen bzw. einem Kapitalanteil von 10 % entsprechen. Bainbridge wird eine Garantie über maximale Baukosten zur Verfügung stellen, die Voraussetzung für die Einzahlung von Einlagen durch die Investmentgesellschaft in die Projektentwicklungsgesellschaft ist. Geplant ist die Entwicklung einer Apartmentanlage mit 283 Apartments im sogenannten Class-A-Segment mit hochwertiger Ausstattung, attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen wie Pool, Clubhaus, Fitnessanlagen usw. und entsprechender Standortqualität. Ein weiteres Projekt bzw. eine

weitere Beteiligung nach Maßgabe der Anlagebedingungen ist in Vorbereitung, steht aber zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Diese Beteiligung kann optional auch als Minderheitsbeteiligung mit einer Mindestinvestition von 5 Mio. US-\$ erfolgen. Aus Gründen der Risikomischung werden aktuell bevorzugt Investitionen in der Region Orlando geprüft ● Auf Ebene der Investmentgesellschaft belaufen sich die Initialkosten exkl. Agio auf ca. 7,5 %, so dass eine moderate Kostenbelastung vorliegt. Die Gesamtprojektkosten beinhalten zudem Vergütungen für den Projektentwickler und Generalübernehmer. Weitere Kosten fallen u. a. für Asset-Management und Gebäudemanagement auf Ebene der Projektgesellschaft an ● Im Basis-Szenario wird eine Gesamtausüttung zum Ende der Laufzeit von 133 % des Eigenkapitals prognostiziert. Dies entspricht einer prognostizierten Zielrendite von 10–11 % p. a. bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio vor Steuern, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Hierzu wird unterstellt, dass die entwickelten und vermieteten Immobilien nach Ablauf von jeweils drei Jahren, gerechnet ab Baubeginn, verkauft werden und die Mieten bis dahin um durchschnittlich rund 3 % p. a. gestiegen sind. Beim Verkauf beträgt die im Basis-Szenario angenommene 'Cap Rate' 5,5 %. Abgeleitet wurde dieser Wert laut Prospekt aus aktuellen Marktberichten sowie Einschätzungen über die Wertentwicklung, so dass wir die Prognose insgesamt für nachvollziehbar halten. Auf Fondsebene erhält der Anleger prognosegemäß zunächst Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 9 % bezogen auf seine geleisteten Einlagen und die geplante Projektlaufzeit von 36 Monaten sowie die Rückführung seiner Einlagen. Erst danach hat die KVG einen Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. 25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen, wobei dies an die Bedingung einer relativ hohen durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 8 % für den Zeitraum ab Auflage des Investmentvermögens bis zur Veräußerung geknüpft ist, so dass u. E. eine ausgewogene Vergütungspolitik sowie eine entsprechend angemessene Interessenidentität zwischen Anlegern und Anbietern vorliegt.

'k-mi'-Fazit: Beteiligung, die Chancen auf Erzielung einer überdurchschnittlichen Rendite bietet und sich gut zur internationalen Risikostreuung eignet. Durch die Entwicklung an zwei Standorten mit zwei verschiedenen Developern erfolgt zudem eine Risikomischung. Der Anbieter BVT hat zudem in der Vergangenheit unter Beweis gestellt, dass er die in Aussicht gestellten Renditen auch tatsächlich erzielen kann und zwar auch unter den historisch widrigen Rahmenbedingungen der Finanz- und Wirtschaftskrise.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
 immobilien intern
 umsatzsteuer intern
 ihr steuerberater
 steuer@gmbh intern
 EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
 kapital-markt intern
 finanztip
 versicherungstip
 investmentstip
 inside track (USA)