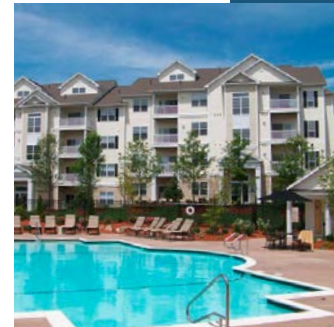
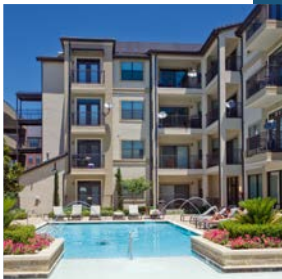


BVT Residential USA

Investitionen in die Entwicklung und Veräußerung von US-Wohnimmobilien (Multi-Family Residential)

Basisinformation



**Beteiligungs-
angebot für
Privatanleger
in Vorbereitung**

Investment-Highlights

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

Inhalt

Investitionen in US-Immobilien	2
Der US-Mietwohnungsmarkt bietet nachhaltige Chancen für Anleger	4
Das Investitionskonzept.....	6
Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie	8
US-Expertise, die sich auszahlt.....	10
Leistungsbilanz der Residential Fonds.....	12
Risikohinweise	14
Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT	16







Investitionen in US-Immobilien

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

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

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

BVT ist mit über 40 Jahren Erfahrung und einem Gesamtinvestitionsvolumen in US-Immobilienbeteiligungen von über 2,5 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.

Der US-Mietwohnungsmarkt bietet nachhaltige Chancen für Anleger

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

64,4%

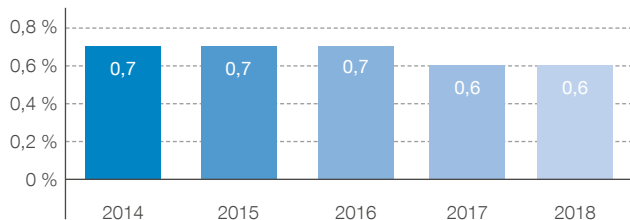
Wohneigentumsquote in den USA. Damit ist der Wert deutlich unter das Vorkrisenniveau gesunken.¹

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. Der Trend: Mieten statt kaufen.

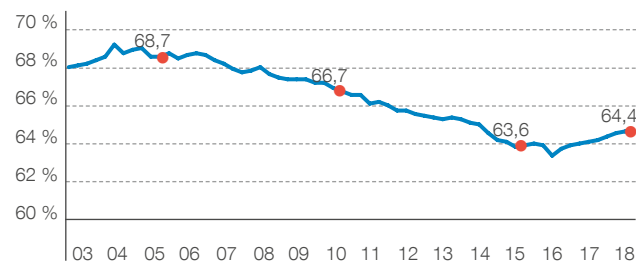
Anleger profitieren vom Mietrend in den USA

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

Bevölkerungswachstum in den USA in %¹



Entwicklung Wohneigentumsquote in den USA in %¹



Multi-Family Residential – ein attraktives Investment

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

Positive Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsmarkt in den USA

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

Dauerhaft positive demografische Entwicklung

Die USA verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum (siehe Grafik links). Damit kamen allein 2018 über 2 Millionen neue Einwohner hinzu.¹ Die USA sind nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Damit sind die USA das einzige hochentwickelte Land der westlichen Welt mit einer solch positiven demografischen Entwicklung. Dabei sind die sogenannten „Millenials“, geboren zwischen 1980 und 2001, die für den US-Mietwohnungsmarkt wichtigste Bevölkerungsgruppe. Dem Alter nach wird die Nachfragerwelle aus dieser Gruppe auch in den kommenden ca. 20 Jahren eine wichtige Säule im US-Mietwohnungsmarkt sein.

¹ U.S. Census; www.census.gov, Seitenabruf 01.2019

2,29 Mio.

Haushaltsgründungen in den USA allein im Zeitraum 09.2017–09.2018³

Wieder mehr private Haushaltsgründungen

Die robuste Konjunktur in den USA, die Entlastungen durch die US-Steuerreform und die überaus gute Beschäftigungslage am Arbeitsmarkt (die Erwerbslosenquote lag im Dezember 2018 bei nur noch 3,9 %¹) haben das Verbrauchervertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung des Landes deutlich steigen lassen. Daraus resultiert eine weitere Zunahme von Neugründungen privater Haushalte und damit steigt auch die Zahl der Mieterhaushalte weiter an.

Deutliche Zunahme von Mieterhaushalten

Die Zahl der Mieterhaushalte erhöhte sich von 33,4 Mio. im Jahr 2005 auf 43,1 Mio. im Jahr 2017. Der Anteil an der Gesamtzahl der US-Haushalte stieg somit von ca. 31 % auf über 36 %. Dies geht aus der Studie des Joint Center for Housing Studies of Harvard University, „America's Rental Housing“, hervor.²

Die Hauseigentumsquote lag im 3. Quartal des Jahres 2018 bei 64,4 % und liegt damit deutlich unter dem Vorkrisenniveau.³

US-Mietwohnungsmarkt – die wichtigsten Gründe für kontinuierliches Wachstum

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



US-Arbeitslosenquote¹



Deshalb lohnen sich Immobilieninvestitionen in den USA

Größter Immobilienmarkt der Welt, transparent und hoch liquide

US-Dollar nach wie vor Welt-Leitwährung

Möglichkeit zur Währungsdiversifikation

Vorteilhafte steuerliche Rahmenbedingungen

Unterdurchschnittliche Neubautätigkeiten in den letzten Jahren

US-Konjunkturprognose 2019 liegt mit 2,1 % um 0,5 % über der Deutschlands⁴

Vergleichsweise liberales Mietrecht und kurze Vertragslaufzeiten

Anpassung der Mieten an das Marktniveau jederzeit möglich

¹ United States Department of Labour/Bureau of Labour Statistics; <https://data.bls.gov/timeseries/lns14000000>; Seitenabruf 01.2019

² Joint Center for Housing, Studies of Harvard University, „America's Rental Housing“, Ausgaben 2017 und 2018, veröffentlicht im Juni 2017 und Juni 2018

³ U.S. Census; www.census.gov, Seitenabruf 01.2019

⁴ USA: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomcprojtabl20171213.htm>
Deutschland: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/73769/umfrage/prognosen-zur-entwicklung-des-deutschen-bip/>; Seitenabrufe 01.2019

Das Investitionskonzept

Anleger können mit Projektentwicklungen in den USA von attraktiven Renditechancen profitieren

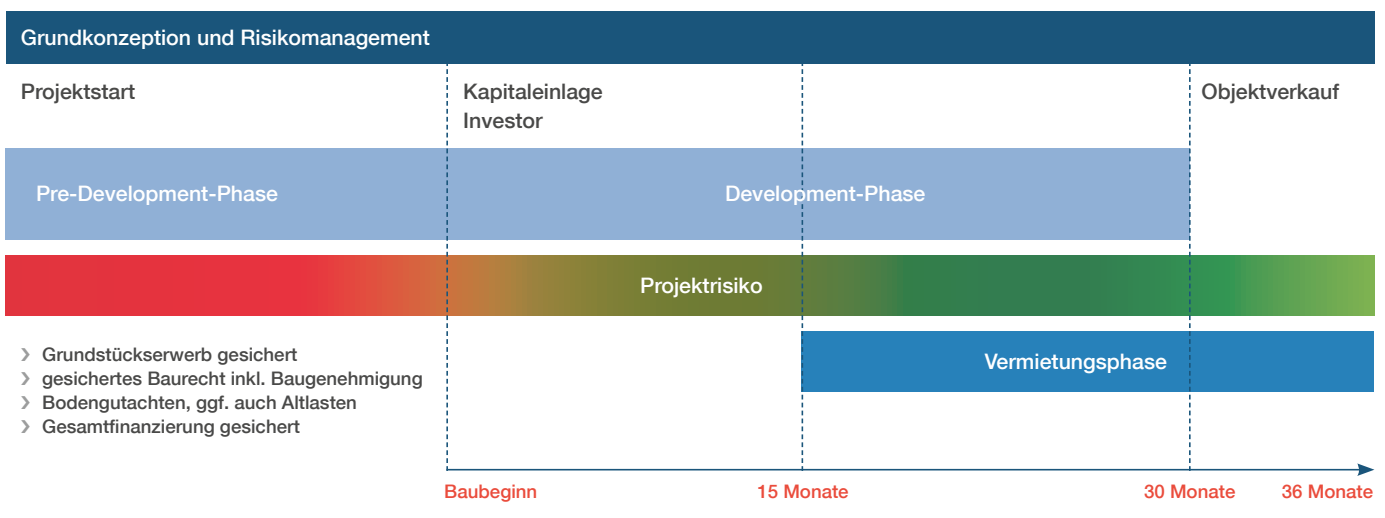
Aufgrund der hohen Preise für Bestandsobjekte in den USA sind Projektentwicklungen eine chancenreiche Alternative für Anleger. Die Immobilienpreise in den USA erleben eine substanzielle Hausse. Insbesondere im stark nachgefragten Segment „Multi-Family Residential“ sind die Preise für qualitativ hochwertige 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 den BVT Residential USA Fonds nutzen Sie diese chancenreiche Alternative konsequent.

Bauen statt kaufen – für überdurchschnittliche Ertragschancen

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

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

Der Anleger zahlt seine Einlage zu einem Zeitpunkt, in dem die sogenannte Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angekauft und die Baugenehmigungen beantragt werden, bereits abgeschlossen ist. Dies bedeutet für den Anleger eine Reduzierung des unternehmerischen Risikos.



Bewährtes Risikomanagement der BVT

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

Risikoreduzierung

1. Risiko-Vermeidung

- › Verzicht auf risikoreiche Projekte
- › Investoren treten erst ein, wenn die Pre-Development-Risiken beseitigt sind
- › Strikte Auszahlungsvoraussetzungen für das Eigenkapital der Anleger
- › Mittelfreigabe erfolgt erst, wenn das Objekt komplett durchfinanziert und baureif ist
- › vor Leistung der Einlage müssen Grundstücke fest unter Vertrag genommen sein
- › Vorlage der Baugenehmigung oder Nachweis, dass Genehmigungsverfahren unmittelbar vor positivem Abschluss stehen
- › Projektentwickler muss Baufinanzierung garantieren und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben

2. Risiko-Reduktion

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

Warum eine Investition in Projektentwicklungen sinnvoll ist

Rentabilität:

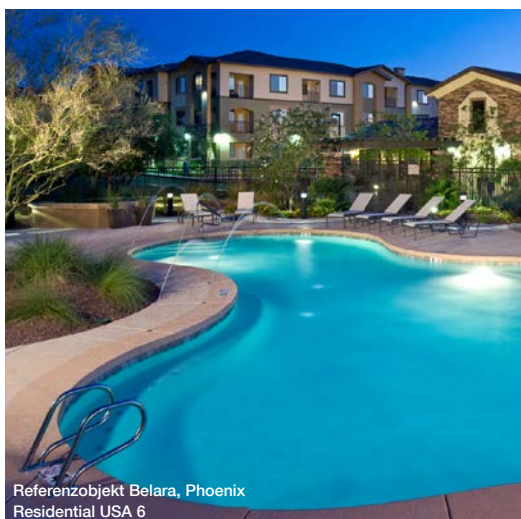
In der Wertschöpfungskette einer Immobilie bringen Projektentwicklungen durch einen erfahrenen Projektentwickler regelmäßig den höchsten Ertrag.

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 und ermöglichen so eine fundierte Zeitplanung.



Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie

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

Die BVT Residential USA Serie wurde 2004 als eine spezielle Produktlinie für die Entwicklung von hochwertigen Apartmentanlagen 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 Investoren die Möglichkeit, mit der BVT Residential USA Serie daran zu partizipieren. Stellvertretend sind die abgeschlossenen Projekte der beiden zuletzt aufgelösten Fonds BVT Residential USA 7 und BVT Residential USA 8 dargestellt.

„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.

BVT Residential USA 7 Projekt „625 McGrath“, Boston

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

Fonds: BVT Residential USA 7	
Emission	2013
Apartmentanzahl	34
Eigenkapitalvolumen	3.682 TUSD
Laufzeit	29 Monate
Verkauf	2016
Ergebnis IRR ¹	13,2 %

¹ Erläuterung siehe Seite 12.



Typ: Individuelle Stadthäuser

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

BVT Residential USA 8 Projekt „Millbrook“, Boston

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

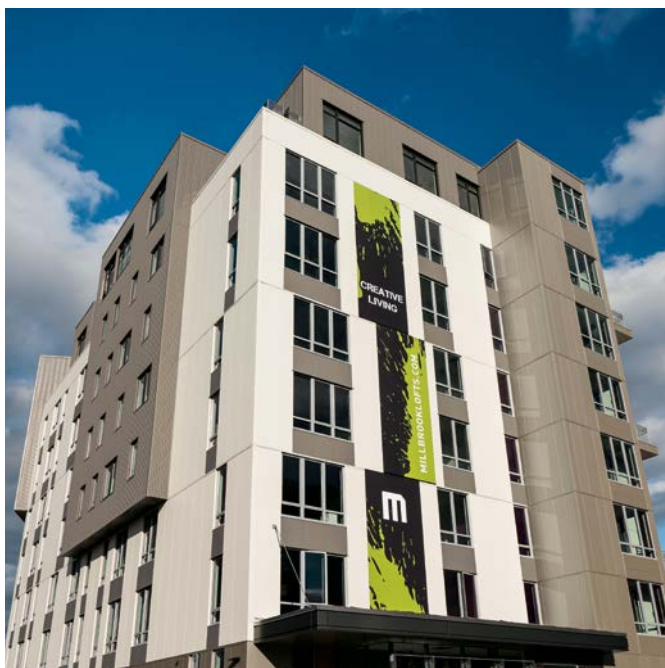
Fonds: BVT Residential USA 8

Emission	2013
Apartmentanzahl	100
Eigenkapitalvolumen	11.180 TUSD
Laufzeit	41 Monate
Verkauf	2017
Ergebnis IRR ¹	8,5 %

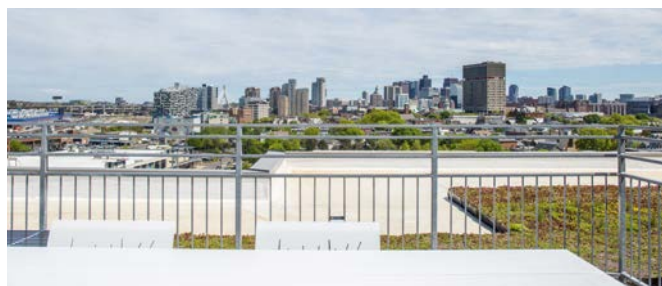
¹ Erläuterung siehe Seite 12.

„Class-A“

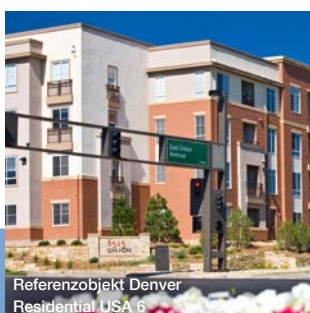
Viele US-Amerikaner bevorzugen den gehobenen Qualitätsstandard



Innenansicht mit historischen Industriedesign-Elementen



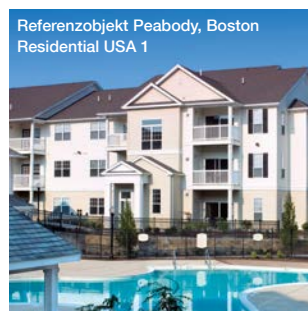
Blick von der Dachterrasse auf Boston Downtown



Referenzobjekt Denver
Residential USA 6

Typ: Wrap-Style-Apartments

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



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

US-Expertise, die sich auszahlt

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

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

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

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

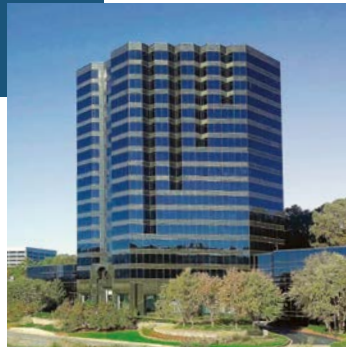
Kompetenz in Sachwertanlagen

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.

BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick per 31.12.2018)

- > 1976 gegründet
- > rund 6,6 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- > rund 3,3 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- > über 3,3 Mrd. EUR Assets under Management
- > über 70.000 Anleger



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



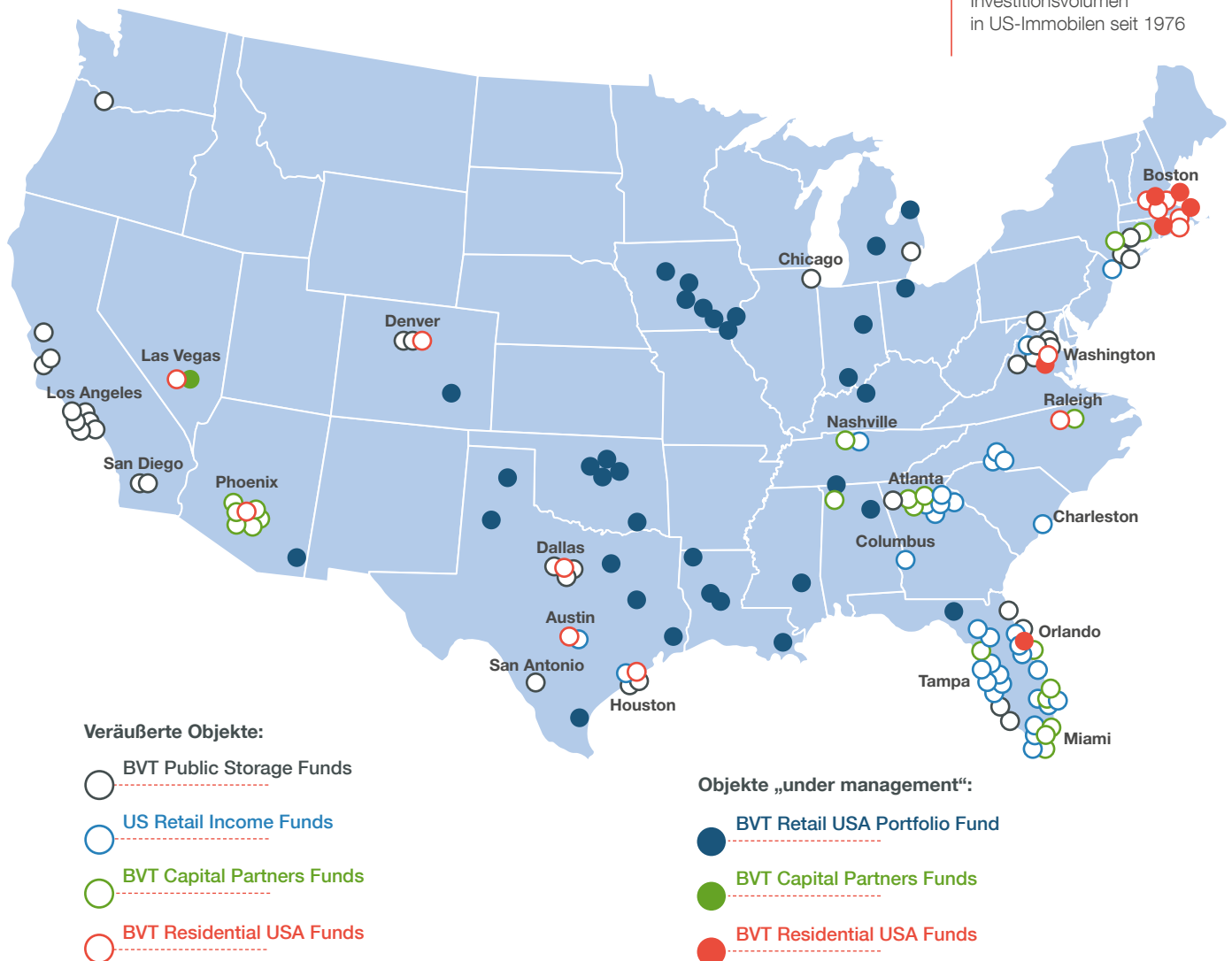
Sitz der BVT in München
Weitere Niederlassungen in Berlin und Köln

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
2,5 Mrd.\$

Investitionsvolumen
in US-Immobilien seit 1976



Projektentwicklungsfonds (Development Funds)

- › Capital Partners Funds
Investitionsfokus überwiegend Einzelhandel:
22 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 511 Mio. USD
- › Residential USA Funds
Investitionsfokus Multi-Family-Apartmentanlagen:
12 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen bislang 1,26 Mrd. USD

Ausschüttungsorientierte Fonds (Income Producing Funds)

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

Hinweis: Detaildarstellung BVT Residential USA Funds auf der Folgeseite.

Leistungsbilanz der Residential Fonds

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

Bislang wurden zwölf Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 1,26 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 17 Apartmentanlagen mit insgesamt über 5.680 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Acht davon wurden erfolgreich veräußert. Hierbei wurden folgende Renditen erzielt:

Aufgelöste BVT Residential USA Developments

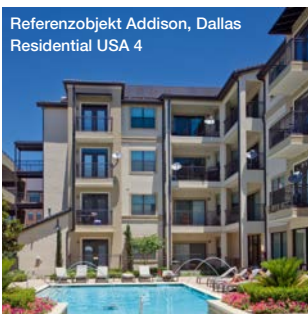
Fonds	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital (inkl. Agio)	Laufzeit (Monate)	Verkauf	Ergebnis (IRR)	Erzielter Multiple
BVT Residential USA 1	2005	Peabody (MSA Boston)	446	18.798 TUSD	36	2007	16,8 %	1,50x
BVT Residential USA 2	2005	Marlborough (MSA Boston)	332	15.055 TUSD	88	2011	3,1 %	1,18x
BVT Residential USA 3	2006	RTP (Raleigh)	434	16.068 TUSD	130	2012	9,7 %	2,04x
		Sugar Land (Houston)	360			2015		
BVT Residential USA 4	2006	Dedham (MSA Boston)	285	28.029 TUSD	94	2012	9,6 %	1,72x
		Addison (Dallas)	414			2013		
BVT Residential USA 7	2013	625 McGrath (Boston)	34	3.682 TUSD	29	2016	13,2 %	1,35x
BVT Residential USA 8	2013	Millbrook (Boston)	100	11.515 TUSD	41	2017	8,5 %	1,32x
BVT Residential USA 5	2007	Washington DC	332	15.141 TUSD	58	2011		Details siehe Text unten

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.

Frühere Wertentwicklungen sowie Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Fondswährung: US-Dollar. Warnhinweis: Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

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



In den Jahren 2009 und 2010 stand das gesamte BVT Residential USA Portfolio mit damals neun Apartmentanlagen und einem Investitionsvolumen von 637 Mio. US-Dollar zur Refinanzierung an, nachdem die ursprünglichen Baukredite ausgelaufen waren und geplante Objektverkäufe aufgrund der damaligen Banken-, Finanz- und Wirtschaftskrise verschoben werden mussten. Im Rahmen der Refinanzierungsaktivitäten musste für jedes der Objekte eine individuelle Lösung gefunden und mit insgesamt 18 verschiedenen involvierten Banken sowie mit diversen potenziellen neuen Eigenkapitalpartnern für die Objekte des Fonds Nr. 6 verhandelt werden. Für acht der neun Apartmentanlagen gelang – trotz historisch widriger Rahmenbedingungen – die erfolgreiche Umsetzung der Rekapitalisierung. Damit konnten diese Investitionen weitergeführt werden, bis die drastischen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise zumindest teilweise wieder aufgeholt und Objektverkäufe wieder interessant wurden. Lediglich Fonds Nr. 5 nahm trotz intensivster Anstrengungen, die Kredite zu restrukturieren, eine für alle Beteiligten enttäuschende Entwicklung, die insbesondere durch die unverständliche Vorgehensweise der kreditgebenden Bank für den ersten Bauabschnitt ausgelöst wurde. Hier konnte die vollständige Eigenkapitalrückführung an die Anleger leider nicht erreicht werden.

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

Erfolgreiche Fortsetzung des BVT Residential USA Portfolios

Mit den Fonds BVT Residential USA 7 und 8 konnten zwischenzeitlich die erfolgreichen Objektverkäufe der BVT Residential USA Serie fortgesetzt und mit sehr guten Ergebnissen von 13,2 % IRR¹ bzw. 8,5 % IRR¹ abgeschlossen werden. Die Fonds BVT Residential USA 10 und 13 sind bereits platziert. Aktuell befindet sich der Fonds BVT Residential USA 12 für institutionelle Investoren in der Platzierung, ein Beteiligungsangebot für Privatanleger ist in Vorbereitung.

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

Die im Rahmen des BVT Residential USA 9 (Emission 2016) entwickelte Apartmentanlage „Lakeway Commons“ in Boston mit insgesamt 250 Wohneinheiten wurde 2018 fertiggestellt, die Vermietung ist bereits weit vorangeschritten. Der BVT Residential USA 10 (Emission 2017), mit einem Eigenkapitalvolumen von 115 Mio. US-Dollar bislang größter Fonds der Serie, entwickelt insgesamt drei Apartmentanlagen, zwei davon sind bereits im Bau. 2018 wurden zwei Spezial-AIF für semiprofessionelle und professionelle Anleger aufgelegt – der BVT Residential USA 12 wird geplant in bis zu sechs Apartmentanlagen investieren, der BVT Residential USA 13, exklusiv für einen institutionellen Investor aufgelegt, investiert in eine Apartmentanlage in Orlando, Florida, die sich bereits im Bau befindet.

¹ Erläuterung siehe Seite 12.

BVT Residential USA Fund Serie – Laufende Fonds

Fonds	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital (inkl. Agio)
BVT Residential USA 6	2007	The Bryson at Southpark Meadows (Austin)	670	65.825 TUSD
		Fairfield at Denver DTC (Denver)	270	
		Fairfield at Phoenix (Phoenix)	307	
		Fairfield at Centra 1 (Las Vegas)	456	
BVT Residential USA 9	2016	„Lakeway Commons“ (MSA Boston)	250	20.000 TUSD
BVT Residential USA 10	2017	Forest Hills Station Project (Boston)	250	115.100 TUSD
		Vox on Two Phase 2 (Boston)	320	
		Thayer Project (MSA Boston)	165	
BVT Residential USA 12	2018 (in Platzierung)	geplant sind bis zu 6 Projekte, u. a.:		100.000–150.000 TUSD
		Inner Belt (Boston)	182	
		Riverdale Street Project (MSA Boston)	200	
		Lake Liganore (MSA Washington)	308	
BVT Residential USA 13	2018 (platziert)	Maitland (Orlando)	300	21.500 TUSD



Risikohinweise

Eine Beteiligung an BVT Residential USA Funds bietet attraktive Chancen, ist aber auch mit Risiken verbunden

Warnhinweise und weiterführende Informationen

Bei den Investitionsmöglichkeiten der BVT Residential USA Serie handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in den für die jeweilige Investitionsmöglichkeit erstellten gesetzlichen Verkaufsunterlagen. Diese Dokumente (in deutscher Sprache) sind jeweils während der Dauer des Vertriebs kostenlos in Papierform erhältlich bei der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de.

Zeichnungen können jeweils erst nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf der Grundlage der dann bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlichen gesetzlichen Verkaufsunterlagen erfolgen.

Mit einer Investition in die Entwicklung und die Veräußerung von „Class-A“-Apartmentanlagen in den USA 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 Investition:

- › **Marktzugangsrisiken.** Es ist nicht sicher, dass genügend geeignete Investitionsprojekte 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.
- › **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 Erlösen kommen. Dies kann zu Verlusten auch bei den Anlegern führen.
- › **Marktrisiken.** Die Wertentwicklung von Immobilien hängt von den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, aber auch von Standort, Nutzungsmöglichkeiten, Bauqualität sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung ab. Ein Überangebot, der Wegfall von Arbeitsplätzen, sich ändernde Anforderungen der Mieter, Änderungen des Konsumverhaltens sowie der Bevölkerungsentwicklung können negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der Immobilien haben.

Diese Einflüsse können sich auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken. Dies kann zu Verlusten auch der Anleger führen.

- › **Kostenrisiken.** Es können höhere als die kalkulierten Aufwendungen für den laufenden Betrieb, für Reparaturen und Instandhaltung, Steuern, Versicherungen u. Ä. anfallen. Preissteigerungen können möglicherweise nicht oder nicht in voller Höhe über entsprechende Klauseln in den Mietverträgen auf die Mieter umgelegt werden. Im Zusammenhang mit Neu- oder Anschlussvermietungen oder veränderten Anforderungen der Mieter können zusätzliche Aufwendungen nötig werden, um den Werterhalt der Immobilien sicherzustellen. Solche Aufwendungen können auch früher notwendig werden als kalkuliert. Dies kann zu Verlusten auch bei den Anlegern 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 den Anlegern zur Folge haben.
- › **Fremdfinanzierungsrisiken.** Es ist möglich, dass etwaige Baufinanzierungen nur zu ungünstigeren Konditionen als geplant und/oder nicht in der geplanten 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 den Anlegern führen.
- › **Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken.** Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner zahlungsunfähig werden oder die abgeschlossenen Verträge nicht beanstandungsfrei erfüllen. Es kann zur Insolvenz der Beteiligten, einschließlich der Unternehmen, deren Anteile erworben werden, sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des geschlossenen AIF, kommen. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Es besteht keine Absicherung der Anleger über ein Einlagensicherungssystem.

- › **Rechtsänderungs- und Steuerrisiken.** 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 steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Investors ab und kann künftig Änderungen unterliegen.

- › **Portfoliorisiken.** Es erfolgen Investitionen in Unternehmen, die zur Durchführung von Immobilien-Investitionen in der Regel eigens gegründet werden und sich in einer Verlustphase befinden. Es bestehen insbesondere folgende Risiken: Bei den Unternehmen kann es zu Managementproblemen, zu technischen und anderen operativen Problemen kommen. Es besteht das Risiko, dass der Wert dieser Unternehmen falsch eingeschätzt wird bzw. dass sich ihr Finanzbedarf, ihre Absatzchancen und ihre künftige Ertragskraft anders entwickeln als prognostiziert. Bei Durchführung der Immobilien-Investitionen sind die Unternehmen allen vorgenannten Risiken ausgesetzt. Hierdurch kann es zu Verlusten auch für den Anleger kommen.
- › **Währungsrisiken.** Fondswährung ist jeweils der US-Dollar. Der Anleger trägt daher das Risiko einer Reduzierung des wirtschaftlichen Erfolges seiner Beteiligung, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollar zum Euro beim Umtausch künftiger Auszahlungen, möglicher US-Einkommensteuerrückerstattungen sowie Kapitalrückzahlungen sowie Auszahlungen gegenüber dem Wechselkurs bei Einzahlung der Einlage verschlechtert. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.
- › **Mangelnde Risikomischung, Platzierungsrisiken.** Geschlossene inländische Publikums-AIF müssen erst 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. Während der Platzierung und während der Desinvestitionsphase besteht ein Ausfallrisiko mangels Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung. 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 prozentual höheren laufenden Kostenbelastung oder zur vorzeitigen Abwicklung eines Beteiligungsangebots führen. Es ist möglich, dass den Anlegern hierdurch Verluste entstehen.

- › **Auslandsrisiko, Kapitalmarktbeschränkungen.** Die Durchführung der Investitionsvorhaben setzt eine Zusammenarbeit mit US-amerikanischen Partnern und den Abschluss von Verträgen nach US-amerikanischem Recht voraus. 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.

- › **Eingeschränkte Handelbarkeit (Fungibilitätsrisiken).** Die Anteile an geschlossenen AIF können nicht zurückgegeben werden und sind nur eingeschränkt handelbar. Es ist möglich, dass sie nicht veräußert werden können oder dass kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann.

Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Der Anleger geht mit einer Investition in die Entwicklung und die Veräußerung von „Class-A“-Apartmentanlagen in den USA 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 nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht jeweils für das Angebot erhältliche Verkaufsprospekt.

Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT

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

Einfach auf der sicheren Seite mit umfassender Betreuung durch die IIS

Wer in US-Immobilien investiert, ist gesetzlich verpflichtet, jährlich eine Einkommensteuererklärung in den USA abzugeben. Die International Investor Services, Inc. (IIS), ein Tochterunternehmen der BVT mit aktuell ca. 5.000 Kunden, bietet nicht in den Vereinigten Staaten ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung. Zudem steht die BVT mit entsprechenden Broker-Lizenzen für den An- und Verkauf von US-Immobilien sowie einem eigenen Asset- und Propertymanagement deutschen Kunden mit einem umfangreichen Serviceangebot zur Seite.

IIS – Ihre Experten für Steuerfragen in den USA

Gut beraten und betreut, die IIS hat seit 35 Jahren 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.



Wichtige Hinweise

Diese Basisinformation enthält ausschließlich allgemeine Kurzinformationen zu dem Investitionskonzept. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgen jeweils im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten des betreffenden Beteiligungsangebots. Diese erhalten Sie jeweils während des Vertriebs – in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de.

Zeichnungen können jeweils erst nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf der Grundlage der dann bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlichen gesetzlichen Verkaufsunterlagen erfolgen.

Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung eines Beteiligungsangebots.

Redaktionsstand: Januar 2019

Mehr erfahren
www.bvt.de



BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft
für internationale
Vermögensanlagen mbH
Leopoldstraße 7
80802 München
Telefon: +49 89 38165-206
Fax: +49 089 38165-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de