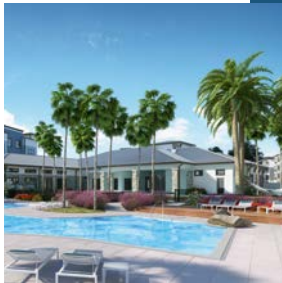


# BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

## Kurzexposé



# BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

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

## Investment-Highlights

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

## Inhalt

Unternehmensbeteiligungen in US-Immobilien .....	2
Der US-Mietwohnungsmarkt bietet nachhaltige Chancen für Anleger .....	4
Das Investitionskonzept .....	6
Der Fonds im Überblick .....	8
Geplante Anlageobjekte in Florida .....	10
Geplantes Anlageobjekt „Bayview II“ .....	12
Geplantes Anlageobjekt „Alta at Health Village“ .....	15
Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen .....	18
Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie .....	20
US-Expertise, die sich auszahlt .....	22
Leistungsbilanz der Residential USA Fonds .....	24
Risikohinweise .....	26
Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT .....	28



# Unternehmensbeteiligungen in US-Immobilien



**Tibor von Wiedebach und  
Nostitz-Jänkendorf**

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

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

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

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



BVT ist mit über 40 Jahren Erfahrung und einem Gesamtinvestitionsvolumen in US-Immobilienbeteiligungen von über 2,5 Mrd. US-Dollar ein starker und zuverlässiger Investitionspartner. Zudem bietet BVT Anlegern mit einer eigenen US-Niederlassung und einem hauseigenen US-Steuer-service umfassende Beratung und Betreuung.

Von dieser Expertise können Sie mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Residential USA 11) profitieren. Wichtige Details zu dieser Unternehmensbeteiligung haben wir auf den folgenden Seiten für Sie zusammengefasst.

Herzlich, Ihr



Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer BVT Holding  
Geschäftsführer derigo Kapitalverwaltungsgesellschaft



# Der US-Mietwohnungsmarkt 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*

## 64,2%

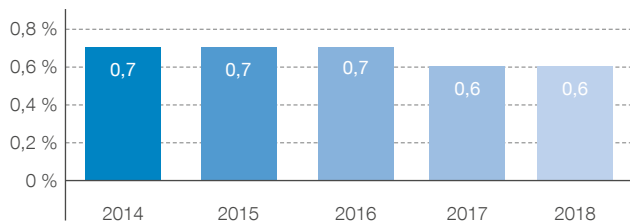
Wohneigentumsquote in den USA. Damit ist der Wert deutlich unter das Vorkrisenniveau gesunken.<sup>1</sup>

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

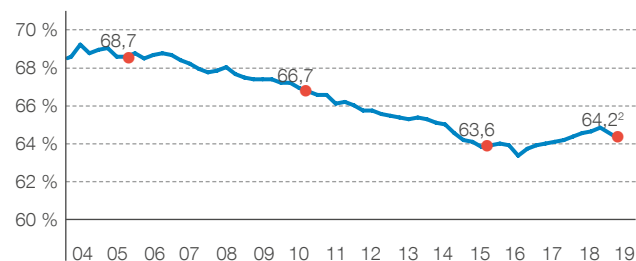
### Anleger profitieren vom Miettrend in den USA

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

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



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



### Multi-Family Residential – ein attraktives Investment

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

### Positive Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsmarkt in den USA

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

### Dauerhaft positive demografische Entwicklung

Die USA verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum (siehe Grafik links). Damit kamen allein 2018 über zwei Millionen neue Einwohner hinzu.<sup>1</sup> Die USA sind nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Damit sind die USA das einzige hochentwickelte Land der westlichen Welt mit einer solch positiven demografischen Entwicklung. Dabei sind die sogenannten „Millenials“, geboren zwischen 1980 und 2001, die für den US-Mietwohnungsmarkt wichtigste Bevölkerungsgruppe. Dem Alter nach wird die Nachfragerwelle aus dieser Gruppe auch in den kommenden ca. 15 Jahren eine wichtige Säule im US-Mietwohnungsmarkt sein.

<sup>1</sup> Quelle: U.S. Census; www.census.gov, Seitenabruf 07.2019

<sup>2</sup> 1. Quartal 2019

# 2,45 Mio.

Haushaltsgründungen in den USA allein im Zeitraum 04.2018–03.2019<sup>3</sup>

## Wieder mehr private Haushaltsgründungen

Die robuste Konjunktur in den USA, die Entlastungen durch die US-Steuerreform und die überaus gute Beschäftigungslage am Arbeitsmarkt (die Erwerbslosenquote lag im Juni 2019 bei nur noch 3,7 %<sup>1</sup>) haben das Verbrauchervertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung des Landes deutlich steigen lassen. Daraus resultiert eine weitere Zunahme von Neugründungen privater Haushalte und damit steigt auch die Zahl der Mieterhaushalte weiter an.

## Deutliche Zunahme von Mieterhaushalten

Die Zahl der Mieterhaushalte erhöhte sich von 33,4 Mio. im Jahr 2005 auf 43,1 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.<sup>2</sup>

Die Wohneigentumsquote lag im 1. Quartal des Jahres 2019 bei 64,2 % und liegt damit deutlich unter dem Vorkrisenniveau.<sup>3</sup>

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

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



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



## 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 2,3 % um 1,5 % über der Deutschlands<sup>5</sup>

Vergleichsweise liberales Mietrecht und kurze Vertragslaufzeiten

Anpassung der Mieten an das Marktniveau jederzeit möglich

<sup>1</sup> Quelle: United States Department of Labour/Bureau of Labour Statistics; <https://data.bls.gov/timeseries/lns14000000>; Seitenabruf 07.2019

<sup>2</sup> Quelle: Joint Center for Housing, Studies of Harvard University, „America's Rental Housing“, Ausgaben 2017 und 2018, veröffentlicht im Juni 2017 und Juni 2018

<sup>3</sup> Quelle: U.S. Census; [www.census.gov](http://www.census.gov), Seitenabruf 07.2019

<sup>4</sup> Werte bis 06.2019

<sup>5</sup> Quelle: [https://www.imf.org/external/datamapper/ngdp\\_rpch@weo/oemoc/advec/weoworld](https://www.imf.org/external/datamapper/ngdp_rpch@weo/oemoc/advec/weoworld); Seitenabruf 07.2019

# 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. Insbesondere im stark nachgefragten Segment „Multi-Family Residential“ sind die Preise für qualitativ hochwertige Objekte weiterhin vergleichsweise hoch bis sehr hoch. Das macht die Entwicklung ausgewählter neuer Objekte oder die Modernisierung gut gelegener Bestandsobjekte noch attraktiver als sonst. Mit einer Investition in den BVT Residential USA 11 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.

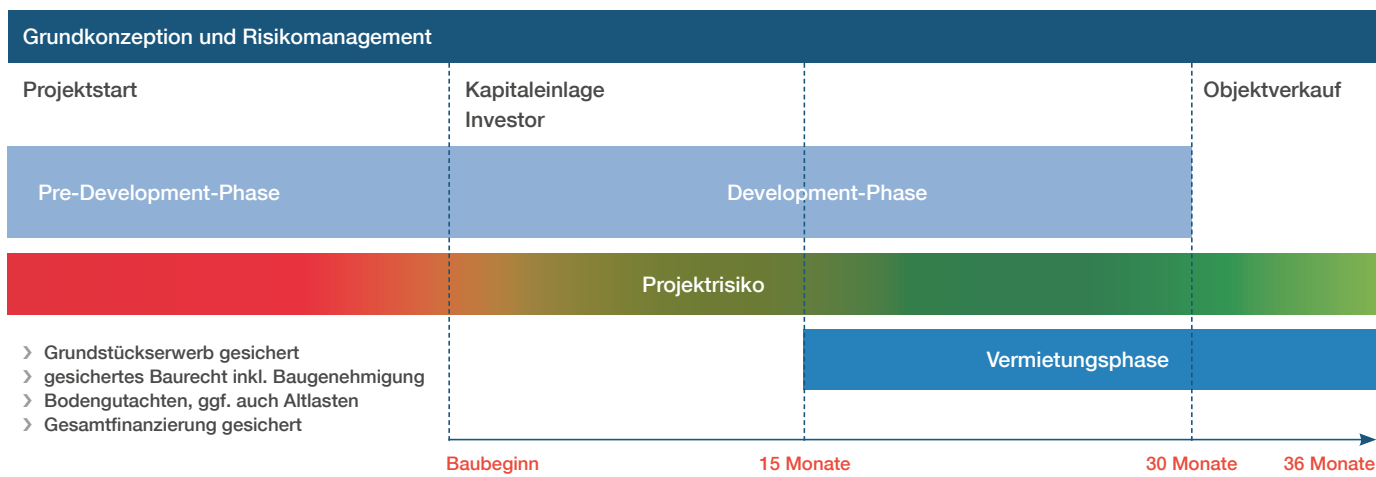
# 2

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

Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften sind für den BVT Residential USA 11 geplant

Das vorliegende Beteiligungsangebot BVT Residential USA 11 (Investmentgesellschaft) beabsichtigt folgende Beteiligungen an Unternehmen zu erwerben:

- › Eine Beteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von 90 %, die die Projektentwicklung Bainbridge „Bayview II“ mit 283 Apartments in Clearwater, Florida, entwickeln wird. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dazu am 22.03.2019 einen Letter of Intent, mit dem Projektpartner Bainbridge Companies LLC abgeschlossen.
- › Im Weiteren beabsichtigt die Investmentgesellschaft, in eine Minderheitsbeteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von mindestens 5.000.000 US-Dollar, die die Projektentwicklung Wood Partners „Alta at Health Village“ mit 285 Apartments im Bereich der 2600–2700 Orange Avenue in Orlando, Florida, entwickeln wird, zu investieren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verhandelt derzeit mit dem voraussichtlichen Projektpartner Wood Partners über die genaue Beteiligungshöhe und den Inhalt der abzuschließenden Verträge.





## Bewährtes Risikomanagement der BVT

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

### Risikoreduzierung

#### 1. Risiko-Vermeidung

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

#### 2. Risiko-Reduktion

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

Trotz der Maßnahmen zur Risiko-Vermeidung und Risiko-Reduktion gibt es Risiken, die auf den Seiten 26 und 27 sowie im Verkaufsprospekt (ab Seite 13) und im Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt vom 06.08.2019 (Seite 2) dargestellt werden.

### Warum eine Investition in Projektentwicklungen sinnvoll ist

#### Rentabilität:

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

#### Kapitalbedarf:

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

#### Faktor Zeit:

Projektentwicklungen sind kurz- bis mittelfristige Investments.



# Der Fonds im Überblick

*Der BVT Residential USA 11 bietet Anlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in den US-Immobilienmarkt*

Der BVT Residential USA 11 ist ein nach dem Kapitalanlagegesetzbuch voll regulierter geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF). Verwaltet wird er durch die BVT-Tochtergesellschaft derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Fonds plant die Investition in zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen werden.

## Wie Sie sich beteiligen können

### Eine Investition mit überzeugenden Voraussetzungen

Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“

Frühzeitiges Partizipieren an der Wertschöpfungskette von Immobilien

Attraktives Chancen-Risiko-Profil bei relativ kurzer Haltedauer

Einstieg nach der Pre-Development-Phase

Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 US-Dollar, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern diese am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der gezeichneten Einlage und ist zusammen mit der Anfangseinlage (25 % der gezeichneten Einlage) zu leisten. Die weiteren Einzahlungen erfolgen entsprechend den Kapitalabrufen des persönlich haftenden Gesellschafters im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können nicht zurückgegeben werden und sind während der gesamten Projektlaufzeit gebunden. Wichtig für Anleger mit Wohnsitz in Deutschland: Sie erzielen aus der Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

## Die Beteiligungsstruktur

Die Investmentgesellschaft BVT Residential USA 11 geht Unternehmensbeteiligungen an zwei Projektentwicklungsgesellschaften ein, die geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen bauen, vermieten und verkaufen. Dieses Beteiligungskonzept zeichnet sich durch eine vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer sowie überdurchschnittliche Ertragschancen aus und eignet sich vor allem für unternehmerisch orientierte Anleger, welche die mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken wirtschaftlich tragen können. Angenommen wird ein Verkauf nach Ablauf von jeweils ca. drei Jahren, gerechnet ab Baubeginn. Grundsätzlich kann es sein, dass sich die Projektlaufzeit aber auch verkürzen oder verlängern kann. Während der Projektlaufzeit erfolgen üblicherweise keine Ausschüttungen an die Anleger.

Impressionen Tampa/Clearwater



## Typisches Anlegerprofil

Der BVT Residential USA 11 ist für deutschsprachige Privatpersonen konzipiert, die

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

Eine Beteiligung am BVT Residential USA 11 ist nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt wünschen, auf jederzeitige Verkäuflichkeit der Anlage angewiesen sind, einen wesentlichen Anteil ihres Vermögens in die Beteiligung investieren würden und nicht bereit sind, einen möglichen Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag zu tragen.

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

ca. **126-139%**

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

### Produkteckdaten

#### Zielinvestition

Unternehmensbeteiligung an zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Für die Ausführung der Entwicklung der Apartmentanlagen gilt der Qualitätsstandard „Class-A“. Dieser Qualitätsstandard beinhaltet in den USA für Apartmentanlagen in der Regel eine gute bis sehr gute Standortqualität, attraktive Gemeinschaftseinrichtungen, eine ausreichend bis großzügig bemessene Anzahl an Parkplätzen und hochwertige Einrichtungsgegenstände.

#### Standorte

Im Fokus stehen attraktive Standorte an der Ostküste der USA, insbesondere in Florida, wie z. B. Tampa und Orlando, mit sehr guten Rahmenbedingungen und regionalen Marktgrundlagen.

#### Auswahl Developmentpartner

In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität.

#### Beteiligungsform

Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

#### Gesamtinvestitionsvolumen<sup>1</sup>

ca. 68,9 Mio. USD für das Gesamtprojekt „Bayview II“ und ca. 75,1 Mio. USD für das Gesamtprojekt „Alta at Health Village“, somit insgesamt ca. 144,0 Mio. USD. Da sich die Investmentgesellschaft an den beiden Projekten jeweils nur anteilig beteiligt (90 % bei „Bayview II“ und ca. 14,8 % bei „Alta at Health Village“), beträgt das anteilige Gesamtinvestitionsvolumen der Investmentgesellschaft, unter Berücksichtigung des anteiligen Fremdkapitals auf Ebene der Projektgesellschaften, ca. 73,1 Mio. USD.

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

ca. 126–139 % (im Basis-Szenario 133 %), bezogen auf die gezeichnete Einlage ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger

#### Prognostizierte Zielrendite<sup>1,2,3</sup>

ca. 10–11 % p. a. (im Mid Case) für die Anleger (vor Steuern) bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

#### Geplante Laufzeit

Für jede Projektentwicklung ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt; die geplante Dauer der Investitionsphase in die Projekte beträgt bis zu 18 Monate ab Vertriebsfreigabe.

#### Mindestbeteiligung

Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 USD zgg. 3 % Ausgabeaufschlag, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht. Höhere gezeichnete Einlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

#### Garantien

Es ist vorgesehen, dass der jeweilige Projektentwickler die Baufinanzierung garantiert und eine Baufertigstellungsgarantie gegenüber der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft abgeben soll. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen auszuwählenden Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen werden soll.

**Hinweis:** Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen als Grundlage einer Beteiligung.

<sup>1</sup> Am 31.07.2019 hat der Projektpartner Bainbridge Companies LLC die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber informiert, dass sich die voraussichtlichen Gesamtkosten der Projektentwicklung Bainbridge „Bayview II“ im Vergleich zu den bisherigen Projektannahmen auf Grundlage des Letter of Intent deutlich ändern werden, was Auswirkungen auf das notwendige Eigenkapital und die Wirtschaftlichkeit (Ertrag und Ausschüttungen) haben kann. Darüber hinaus haben sich auch Änderungen in Bezug auf die erzielbaren Mieteinnahmen ergeben, die die Gesamtkalkulation positiv beeinflussen. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass sich hieraus Änderungen zur Höhe der voraussichtlichen Gesamtprojektkosten, des Eigenkapitals, des Fremdkapitals und der Gesamtausschüttungen ergeben können.

<sup>2</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>3</sup> **Fondswährung: US-Dollar.** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

# Geplante Anlageobjekte in Florida

Die Metropolregionen in Florida bieten großes Potenzial für lukrative Wohnimmobilien-Investments

# 55.000

Haushaltsneugründungen  
für die nächsten zwei Jahre  
im Großraum Tampa  
prognostiziert<sup>1</sup>

## Wachstumsstarke Standorte

Die Ostküste der USA ist mit ihren Wirtschafts- und Start-up-Metropolen für viele gut ausgebildete Amerikaner als Wohngegend sehr beliebt. So zählt der Großraum Boston seit Jahren zu den bevorzugten Standorten der BVT.

Darüber hinaus prüft BVT laufend weitere zukunftsträchtige Märkte. Dazu werden regelmäßig Metropolregionen nach relevanten Kriterien wie Job- und Bevölkerungswachstum, durchschnittliche Haushaltseinkommen und deren Wachstum analysiert. Wichtig für die Beurteilung des Markts sind zudem die Absorptionsquote neu geschaffener Mehrfamilienhauswohnungen sowie die Anzahl von Bauanträgen und der in Bau befindlichen Wohneinheiten.

Als besonders wachstumsstark erweisen sich Standorte in Florida wie Orlando und Tampa. So hat die Wirtschaft in Florida nach den Rezessionsjahren erst später wieder Fahrt aufgenommen. Hier bietet sich ein enormes Aufholpotenzial in Bezug auf Job- und Bevölkerungswachstum. Das wiederum kann sich positiv auf den Mietwohnungsmarkt auswirken.



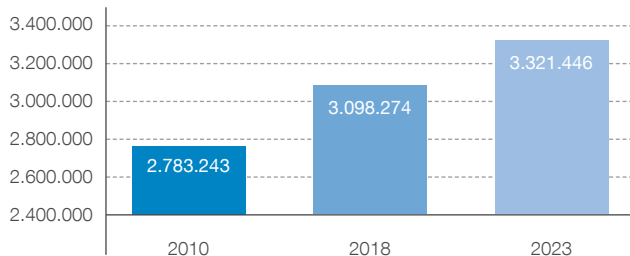
## Starke Fundamentaldaten MSA Tampa–St. Petersburg–Clearwater<sup>1</sup>

- › Bevölkerung im Großraum rund 3,0 Mio. (2018)<sup>2</sup>, Tampa–St. Petersburg–Clearwater 750.000, davon Clearwater 107.000
- › Entwicklung in den zurückliegenden drei Jahren:
  - Ø 35.000 neue Jobs p. a.
  - Ø 20.000 neue Haushalte p. a.
  - Ø 3.500 neue Wohnungen p. a.
- › Prognose für die kommenden zwei Jahre: 70.000 neue Jobs sowie 55.000 Haushaltsgründungen
- › Anstieg der Mietpreise in den vergangenen fünf Jahren um 5,6 % p. a.
- › Region extrem beliebt bei „Millenials“, geboren zwischen 1980 und 2001

<sup>1</sup> Quelle: Bainbridge Company

<sup>2</sup> Quelle: 2019 CBRE, Inc.

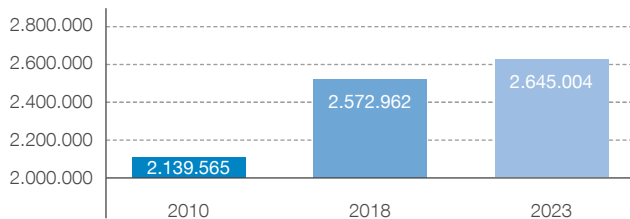
### Bevölkerungswachstum Großraum Tampa pro Jahr in Mio.<sup>2</sup>



# Nr. 1

Orlando ist in den Bereichen  
Beschäftigungswachstum und  
Bevölkerungszuwachs  
die Nr. 1 in den USA

### Bevölkerungswachstum Großraum Orlando pro Jahr in Mio.<sup>3</sup>



Impressionen Orlando

### Starke Fundamentaldaten MSA Orlando-Kissimmee-Sanford

- › Bevölkerung im Großraum rund 2,57 Mio. (2018) davon Orlando rund 285.000 (2018)<sup>4</sup>
- › Nr. 1 in USA bei Beschäftigungswachstum 2015, 2016, 2017, 2018<sup>5</sup>
- › Nr. 1 in USA bei Beschäftigungswachstum bei den sogenannten „White Collar“ Jobs (Büro-, Handels-, Dienstleistungsbeschäftigte)<sup>5</sup>
- › Nr. 1 in USA bei Beschäftigungswachstum im Segment der sogenannten „STEM“ Jobs (STEM = Science, Tech, Engineering, Math)<sup>5</sup>
- › Nr. 1 in USA gemessen an der Zahl der Touristen in 2018 mit 75 Mio. Besuchern<sup>6</sup>
- › Nr. 1 in USA beim prozentualen Bevölkerungszuwachs in 2018<sup>4</sup>
- › Milken Institute, „Best Performing Cities 2018 – Where America’s Jobs are created and sustained“: Nr. 7 unter 200 ausgewerteten US-Metro-Regionen
- › Brookings Institution, „Metro Monitor“ 2018: Nr. 7 unter 100 ausgewerteten Metro-Regionen der USA hinsichtlich wirtschaftlicher Performance (Wirtschaftswachstum, Wohlstand, Beschäftigungsrate)
- › Ø Marktauslastung 2020–2023 (Prognose Q1/2019) p. a.: 95,4 %<sup>7</sup>
- › Ø Mietwachstum 2020–2023 (Prognose Q1/2019) p. a.: 2,8 %<sup>7</sup>



Impressionen Clearwater

<sup>2</sup> Quelle: 2019 CBRE, Inc.

<sup>3</sup> Quelle: Orlando Economic Partnership, Moody's Analytics

<sup>4</sup> Quelle: Orlando Economic Partnership, orlando.org

<sup>5</sup> Quelle: Forbes, 2018

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.voanews.com/usa/still-most-visited-place-orlando-had-75-million-visitors-2018>

<sup>7</sup> Quelle: Real Page/Axiometrics, 1Q 2019

# Geplantes Anlageobjekt „Bayview II“<sup>1</sup>

Attraktive „Class-A“-Apartments in exponierter Lage direkt am Golf von Mexiko

## Projektpartner Bainbridge

Die Bainbridge Companies LLC mit Büros in Wellington/Florida und Bethesda (Großraum Washington D.C.) sowie weiteren Büros in Raleigh/North Carolina, Orlando und Tampa/Florida sowie in der New York Metropolitan Area, wurde 1997 gegründet und beschäftigt derzeit rund 675 Mitarbeiter (Bainbridge).

### Projektpartner Bainbridge:

Top-Akteur am  
US-Mietwohnungsmarkt

Bainbridge ist sowohl Entwickler als auch Verwalter von Mietwohnanlagen im Osten (insbesondere bedeutendere Küstenregionen) der USA. Neben der reinen Projektentwicklung werden auch sogenannte Rehab-Projekte (Renovierung gut gelegener älterer Wohnanlagen und Optimierung des Managements) durchgeführt.

Im jährlich von NMHC (National Multifamily Housing Council, eine gemeinnützige Einrichtung und führender Branchenverband der US-Housing-Industry), durchgeführten Ranking der Top-Akteure am US-Mietwohnungsmarkt im Bereich Entwicklung, Verwaltung und Bauwesen erreichte Bainbridge für 2019 einen Platz unter den Top-10 der US-Developer und Generalunternehmer.

Eigentümer des Unternehmens sind der Gründer, Richard Schechter (Mehrheitsgesellschafter), drei weitere Geschäftsführer sowie ein Drittinvestor (passive Minderheitsbeteiligung).



Illustration Projekt Bayview II



Illustration Projekt Bayview II

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

- › gegründet 1997 von Richard Schechter
- › zurzeit 675 Mitarbeiter
- › Büros in Florida (Wellington, Orlando), Raleigh, Washington D.C. Metro, Atlanta und New York Tri-State

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

- › 35.000 Wohnungen gebaut oder erworben mit einem Transaktionsvolumen von 5,6 Mrd. US-Dollar seit Gründung des Unternehmens
- › über 20.000 Wohnungen sind aktuell im Besitz oder werden verwaltet
- › über 3,2 Mrd. US-Dollar Transaktionsvolumen mit 17.800 Einheiten seit 2010
- › über 12.000 Apartments wurden von Grund auf neu gebaut
- › über 19.000 Apartments wurden bis heute renoviert
- › 2017 und 2018 „NMHC Top 25 General Developer in the U.S.“
- › 2017 „NMHC Top 25 General Contractor in the U.S.“

### Wirtschaftliche Betrachtung

Weitere Informationen zum Anlageobjekt und der wirtschaftlichen Betrachtung finden Sie im Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt vom 06.08.2019 Seite 3 ff.

<sup>1</sup> Eine abschließende Anlageentscheidung zur Investition in das geplante Anlageobjekt „Bayview II“ wurde noch nicht getroffen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 22.03.2019 einen Letter of Intent, eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit, mit dem beabsichtigten Projektpartner Bainbridge Companies LLC geschlossen.

<sup>2</sup> Quelle: Bainbridge Company Overview

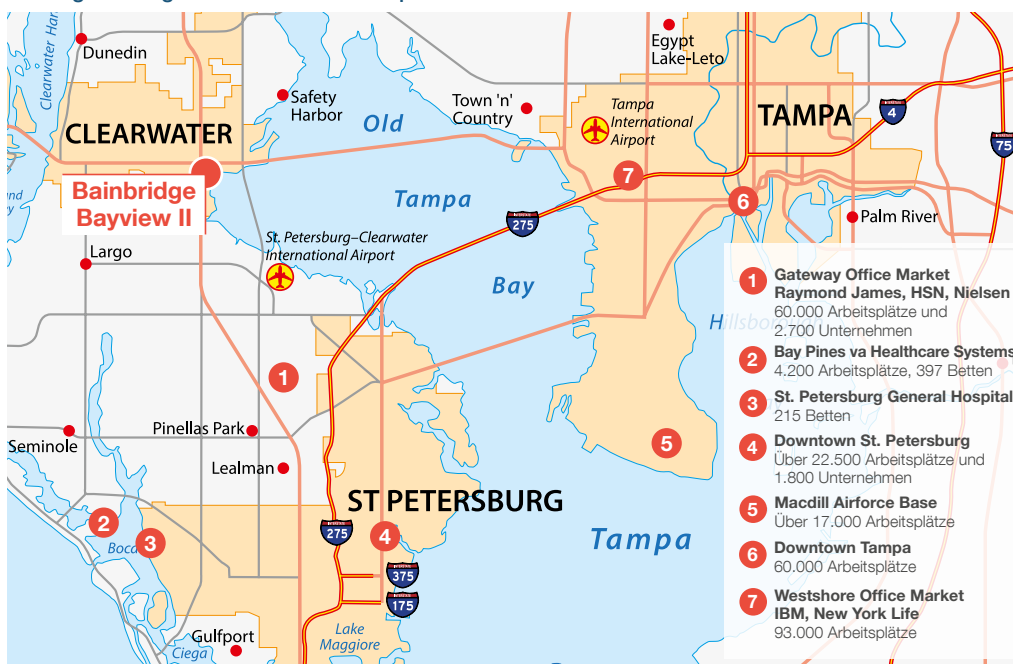


## Objektlage

Das Grundstück der geplanten Apartmentanlage liegt in der Stadt Clearwater im US-Bundesstaat Florida im Großraum Tampa. Clearwater ist auch der County Seat des Pinellas County, liegt am Golf von Mexiko und direkt an der Tampa Bay. Die Stadt ist Teil der Metropolitan Statistical Area (MSA) Tampa–St. Petersburg–Clearwater mit rund 3,0 Mio. Einwohnern. Bis nach Tampa sind es rund 22 Meilen. In kurzer Distanz liegen die Flughäfen Tampa International und der St. Petersburg–Clearwater International Airport. Die Objektadresse lautet: 2990 Gulf to Bay Boulevard in Clearwater, Florida, mit direktem Zugang zur Tampa Bay.



## Wichtige Arbeitgeber im Großraum Tampa



### Florida:

Attraktiv für junge Menschen und eine ernsthafte Konkurrenz zum Silicon Valley



Illustration Projekt Bayview II



Illustration Projekt Bayview II



Illustration Projekt Bayview II

## Projekt „Bayview II“

Die Projektentwicklungsgesellschaft plant die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten „Class-A“-Segment mit 283 Wohneinheiten. „Class-A“-Apartmentanlagen bieten attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimming Pool, Clubhaus, Fitnesseinrichtungen und eine großzügig bemessene Zahl an Park- bzw. Garagenstellplätzen. Darüber hinaus verfügen die Apartments meist über Balkone und hochwertige Einrichtungsgegenstände wie voll ausgestattete Küchen, Waschmaschine und Trockner, Wandschränke und attraktive Bodenbeläge.

### Objektdaten

- › Grundstücksgröße:  
5.60 Acres (entspricht ca. 22.663 m<sup>2</sup>)
- › Anzahl der Apartments: 283
- › Durchschnittliche Mietfläche:  
1.006 Square Feet (entspricht ca. 93,46 m<sup>2</sup>)
- › Gesamt-Mietfläche aller Apartments:  
284.768 Square Feet (entspricht ca. 26.455 m<sup>2</sup>)
- › Baustil: „Class-A“-Apartments (siehe Erläuterungen Seite 20)  
mit bis zu 7 Stockwerken





# Geplantes Anlageobjekt „Alta at Health Village“<sup>1</sup>

*Zentraler Standort der „Class-A“-Apartmentanlage im „Health-Village“ – in unmittelbarer Nähe zu Arbeitsplätzen und attraktiven Freizeitangeboten*

## Projektpartner Wood Partners

Wood Partners LLC (Wood Partners) mit Corporate Office in Atlanta, Georgia, sowie weiteren 18 Büros USA-weit, wurde 1998 gegründet und beschäftigt derzeit über 640 Mitarbeiter.

Wood Partners ist sowohl Entwickler als auch Verwalter von Mietwohnanlagen in den USA und verfügt außerdem über eine hausinterne Generalunternehmer-Division. Das Unternehmen hat seit Gründung rund 66.000 Apartments in 20 US-Bundesstaaten entwickelt oder erworben, mit einem Transaktionsvolumen von 11,6 Mrd. US-Dollar (davon allein 7,9 Mrd. US-Dollar seit 2010).

Wood Partners ist 2019 der zweitgrößte Developer von Multi-Family-Apartmentanlagen in den USA gemäß Ranking des NMHC (National Multifamily Housing Council, einer der führenden Branchenverbände der U.S. Housing Industry). Von den entwickelten Projekten wurden bis Ende 2018 140 Anlagen mit rund 38.000 Einheiten realisiert. Die von 1998 bis Ende 2018 entwickelten bzw. erworbenen Projekte hatten eine durchschnittliche Fremdkapitalquote von rund 65 %. Die Objektverwaltung mit Wood Residential Services wurde 2010 in die Leistungspalette der Firma aufgenommen. Die verwalteten Objekte umfassen derzeit ca. 53 Wohnanlagen mit rund 14.000 Apartments.

Das Unternehmen befindet sich mehrheitlich im Besitz des Managements, die ihre Unternehmensanteile über eine Partnership des Investment Managers Fayed Sarofim & Co. halten.

Wood Partners wird zur Umsetzung und Durchführung des Projekts „Alta at Health Village“ mit der The Ustler Group ein Joint Venture gründen. Projektpartner wird das Joint Venture werden. Dabei wird The Ustler Group lediglich passiver Minderheitsgesellschafter dieses Joint Ventures sein.

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

- › Gegründet 1998
- › Zurzeit über 640 Mitarbeiter
- › Hauptsitz in Atlanta, Georgia, sowie weitere 18 Büros USA-weit

### Unternehmensprofil<sup>2</sup>

- › Seit Gründung rund 66.000 Apartments in 20 US-Bundesstaaten entwickelt oder erworben
- › Transaktionsvolumen von 11,6 Mrd. US-Dollar (davon allein 7,9 Mrd. US-Dollar seit 2010)
- › Zweitgrößter Developer von Multi-Family-Apartmentanlagen in den USA gemäß Ranking des NMHC für 2019

## Wirtschaftliche Betrachtung

Weitere Informationen zum Anlageobjekt und der wirtschaftlichen Betrachtung finden Sie im Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt vom 06.08.2019 auf Seite 3 ff.

### Projektpartner Wood Partners

zweitgrößter Developer von Multi-Family-Apartmentanlagen in den USA



<sup>1</sup> Eine abschließende Entscheidung über das Anlageobjekt „Alta at Health Village“ wurde noch nicht getroffen.

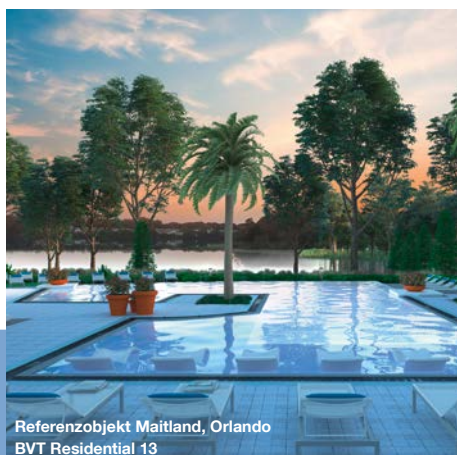
<sup>2</sup> Quelle: Wood Partners LLC

## Objektlage

Die geplante „Class-A“-Apartmentanlage „Alta at Health Village“ liegt im nördlichen Teil von Downtown Orlando im „Health Village“. Es handelt sich dabei um eine rund 69,6 ha große sogenannte „Mixed-Use Planned Community“ um den Campus des Florida Hospitals herum, dem nach Bettenanzahl zweitgrößten Klinikum der USA. „Health Village“ soll nach dem „Lake Nona Medical Center“ das zweitgrößte Life-Science-Center in Metro-Orlando werden. Hier arbeiten schon heute über 10.000 Beschäftigte und bis zum Abschluss der Gesamtentwicklung der Community – geplant für 2024 – kommen noch viele weitere Arbeitsplätze hinzu.

Das „Health Village“ bietet auch als Wohnlage attraktive Vorteile: Die unmittelbare Nähe zu den zahlreichen Arbeitsplätzen in den umliegenden klinischen Einrichtungen und vor allem die nur wenige Minuten entfernten sehr beliebten Shopping-, Dining- und Entertainment-Destinationen Winter Park, Mills 50 District und Ivanhoe Village. Mit Sunrail, dem Nahverkehrszugsystem des Großraums Orlando, ist Winter Park vom Standort aus auch bequem ohne Auto erreichbar; die Entfernung beträgt nur eine Station.

Das geplante Projekt liegt direkt gegenüber des Florida Hospital Campus, an der Orange Avenue. Die vorgenannte Sunrail-Station liegt weniger als 400 m und somit nur wenige Gehminuten entfernt.



Referenzobjekt Maitland, Orlando  
BVT Residential 13

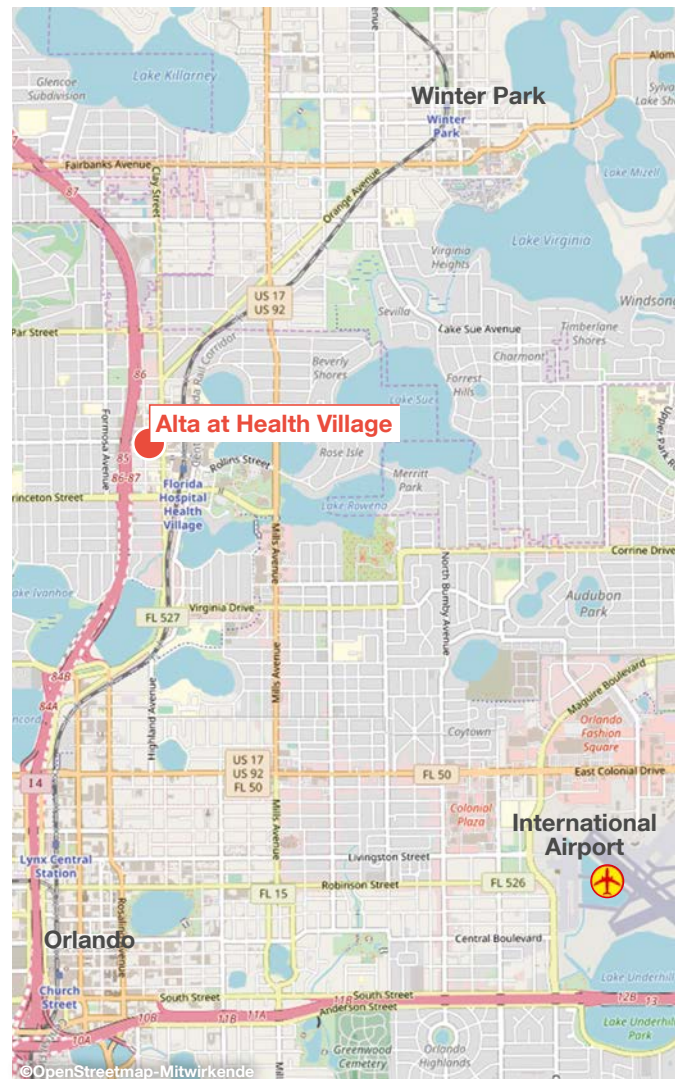




Illustration Alta at Health Village

## Projekt „Alta at Health Village“

Die Projektentwicklungsgesellschaft plant die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten „Class-A“-Segment mit hochwertiger Ausstattung. „Alta at Health Village“ mit 285 Wohnungen, verteilt auf sieben Stockwerke, wird im sogenannten „Wrap-Style“ konzipiert, das bedeutet wenige große Gebäudeabschnitte, gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage herum. Für die Anlage sind darüber hinaus attraktive Gemeinschaftseinrichtungen geplant, insbesondere ein bepflanzter Innenhof, Fitnesscenter, Live-Work-Flächen, integriertes Vermietungsbüro und Swimmingpool auf dem Dach.



Illustration Alta at Health Village

Referenzobjekt Maitland, Orlando  
BVT Residential 13

### Objektdaten

- › Grundstücksgröße: 2,24 Acres  
(entspricht rund 9.065 m<sup>2</sup>; 1 Acre = rund 4.047 m<sup>2</sup>)
- › Anzahl der Apartments: 285
- › Gesamtmietfläche aller Apartments:  
Rund 248.430 Square Feet Wohnfläche  
(rund 23.079 m<sup>2</sup>; 1 SF = 0,0929 m<sup>2</sup>) sowie 401 Parkplätze  
(bis auf 14 Außenstellplätze alle in der Parkgarage)
- › Durchschnittliche Mietfläche:  
866 Square Feet (entspricht ca. 80,45 m<sup>2</sup>)
- › Baustil: „Wrap-Style“, das bedeutet wenige große Gebäudeabschnitte, gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage herum

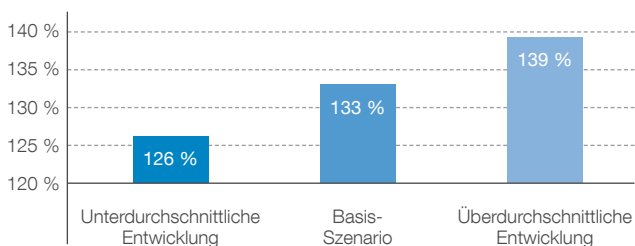


# Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

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

Die an die Anleger erfolgenden Auszahlungen verfügbarer Liquidität (Ausschüttungen) beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge. Der Gesamtbetrag der während der Dauer der Investmentgesellschaft möglichen Ausschüttungen (Gesamtausschüttung) ist abhängig von den Marktbedingungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft prognostiziert unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger:

**Prognostizierte Gesamtausschüttung an die Anleger in % der Einlage ohne Ausgabeaufschlag**



## Basis-Szenario

Das Basis-Szenario stellt eine Prognose der während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft erwarteten Ausschüttungen an die Anleger dar. Die prognostizierten Ausschüttungen werden vor allem aus der Beendigung der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft aufgrund des Verkaufs der entwickelten Immobilien erzielt, der wiederum abhängig ist von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen und kapitalmarktspezifischen Faktoren sowie von objektspezifischen Entwicklungen, die allesamt heute nicht vorhersehbar sind. Im Basis-Szenario wird angenommen, dass die entwickelten und vermieteten Immobilien nach Ablauf von jeweils drei Jahren, gerechnet ab dem jeweiligem Baubeginn, von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft verkauft werden und die Mieten bis dahin um durchschnittlich rund 3 % p. a. gestiegen sind. Der Verkaufspreis wurde auf Basis einer Cap Rate (Ankaufsrendite für Käufer, d. h. Nettobetriebseinnahmen bezogen auf Kaufpreis) von 5,5 % ermittelt. Die Investmentgesellschaft wird voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2024 beendet werden.

## Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die Immobilien zu einer Cap Rate von 5,75 % und somit zu einem Verkaufspreis verkauft werden, der somit um rund 5 % niedriger ausfällt als im Basis-Szenario.

## Überdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die Immobilien zu einer Cap Rate von 5,25 % und somit zu einem Verkaufspreis verkauft werden, der um rund 5 % höher ausfällt als im Basis-Szenario.

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

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

## Gesamtkosten und geplante Finanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft

Prognose (Zahlen in TUSD, Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: 06.08.2019)		In % des Eigenkapitals	In % des Projektvolumens <sup>1</sup>
<b>Mittelherkunft</b>			
Eigenkapital (exkl. Einlage Gründungskommanditist) <sup>2</sup>	33.117	100,0 %	41,4 %
Ausgabeaufschlag <sup>3</sup>	994	3,0 %	1,2 %
	<b>34.111</b>	<b>103,0 %</b>	<b>42,6 %</b>
<b>Mittelverwendung</b>			
Kapitaleinlagen in die Projektentwicklungsgesellschaften	29.804	90,0 %	37,2 %
Initialkosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft			
Kapitalbeschaffungskosten, inkl. Vermittlungsgebühr an Dritte <sup>3</sup> und 3 % Agio <sup>3</sup>	3.146	9,5 %	3,9 %
Konzeption/Strukturierung <sup>4</sup>	331	1,0 %	0,5 %
Liquiditätsreserve (insbesondere für laufende Drittkosten der Gesellschaft wie z.B. Kosten für Verwahrstelle, Jahresabschlüsse, Bewertungen, laufende KVG-Vergütung, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer sowie Unvorhergesehenes bzw. Sonstiges <sup>5</sup> )	829	2,5 %	1,0 %
	<b>34.111</b>	<b>103,0 %</b>	

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

- <sup>1</sup> Die Investmentgesellschaft wird insgesamt in zwei Projektentwicklungsgesellschaften investieren. Geplant sind die Projektentwicklungsgesellschaften der Projekte „Bayview II“ in Clearwater, Florida, sowie „Alta at Health Village“ in Orlando, Florida. Die geplanten Gesamtkosten der Projektentwicklungen betragen für „Bayview II“ 68.900 TUSD und für „Alta at Health Village“ 75.096 TUSD. Somit insgesamt 143.996 TUSD. Die Investmentgesellschaft hat einen Anteil in Höhe von 5.000 TUSD bzw. 14,8 % an „Alta at Health Village“. 77,2 % sind für eine weitere Beteiligungsgesellschaft vorgesehen und 8,0 % für den Developmentpartner. An „Bayview II“ hält die Investmentgesellschaft Anteile in Höhe von 90 % und der Developmentpartner 10 %. Die Investmentgesellschaft plant ggf. ihren Anteil an „Alta at Health Village“ auf ca. 7–10 Mio. USD zu erhöhen. Am 31.07.2019 hat der Projektpartner Bainbridge Companies LLC die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber informiert, dass sich die voraussichtlichen Gesamtkosten der Projektentwicklung Bainbridge „Bayview II“ im Vergleich zu den bisherigen Projektannahmen auf Grundlage des Letter of Intent deutlich ändern werden, was Auswirkungen auf das notwendige Eigenkapital und die Wirtschaftlichkeit (Ertrag und Ausschüttungen) haben kann. Darüber hinaus haben sich auch Änderungen in Bezug auf die erzielbaren Mieteinnahmen ergeben, die die Gesamtkalkulation positiv beeinflussen. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass sich hieraus Änderungen zur Höhe der voraussichtlichen Gesamtprojektkosten, des Eigenkapitals, des Fremdkapitals und der Gesamtausschüttungen ergeben können.
- <sup>2</sup> Mit Stand 06.08.2019 (Prospektnachtrag Nr. 1) beträgt das planmäßige Eigenkapital der Investmentgesellschaft 27.561 TUSD für „Bayview II“ und 5.556 TUSD anteilig für „Alta at Health Village“. Wie unter 1 erläutert, kann sich das Eigenkapital auch noch ändern. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 %, somit insgesamt 103 % seiner Eigenkapitaleinlage.
- <sup>3</sup> Der Ausgabeaufschlag und ein Teil der Initialkosten werden als Entgelt für die Vermittlung der Anteile an die Vertriebsstellen weitergeleitet.
- <sup>4</sup> In der Konzeptionsgebühr sind Drittkosten u. a. für Rechts- und Steuerberatung, Prospekterstellung und -prüfung enthalten.
- <sup>5</sup> Die Gebühren für die Verwahrstelle werden vorliegend auf 0,095 % p. a. des durchschnittlichen NAV über die prognostizierte Investitionszeit von 48 Monaten in vorliegender Prognose auf rund 140.059 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, geschätzt. Die Gebühren für die Erstellung der Jahresabschlüsse/Steuererklärungen für die Investitionszeit wurden mit 95.200 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer geschätzt. An Bewertungskosten wurden rund 31.000 USD geplant. Der verbleibende Betrag steht als Liquiditätsreserve zur Verfügung.

**Erläuterungen**

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

Die o. g. einmaligen Kosten (Initialkosten) betragen 7,5 % des Eigenkapitals. Zuzüglich 3 % Agio und anteiliger Umsatzsteuer ergeben sich 10,38 % bezogen auf das Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag. Daher ergibt sich keine Änderung der Investitionsstruktur bei Anbindung des zweiten Objektes.

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

Beschrieb des Ein- und Auszahlungsverlaufs:

- Nach Annahme der Zeichnung durch den persönlich haftenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft sind 25 % der gezeichneten Einlage (Anfangseinlage) am Letzten des Monats, in dem die Zeichnung angenommen wurde, zur Zahlung fällig. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 % der Einlage ist zusammen mit der Anfangseinlage fällig. Die weiteren 75 % der gezeichneten Einlage sind nach Abruf durch den persönlich haftenden Gesellschafter im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb einer noch festzulegenden Frist von mindestens 20 Arbeitstagen zur Zahlung fällig. Je nach Kapitalbedarf und/oder je nach zu erwerbendem Vermögensgegenstand, werden die Anleger zunächst zur Zahlung eines Teilbetrags aufgefordert. Der verbleibende Restbetrag wird zu einem späteren Zeitpunkt vollständig in einer weiteren Aufforderung oder (aufgeteilt in Teilbeträge) in mehreren weiteren Aufforderungen zu Zahlung fällig gestellt. Dabei sind je zu erwerbendem Vermögensgegenstand neben der Anfangseinlage voraussichtlich zwei weitere Kapitalabrufe geplant.
- Während der Projektlaufzeit erfolgen konzeptionsbedingt keine laufenden Ausschüttungen. Liquiditätsüberschüsse sollen in US-Dollar erzielt werden, im Wesentlichen durch Verkauf der jeweiligen Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft oder durch Verkauf der von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft entwickelten Apartmenthausanlage und anschließender Beendigung der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft, wobei in den ersten beiden Jahren der jeweiligen Projektentwicklung, in denen die entsprechenden Apartmentanlagen gebaut werden, voraussichtlich noch keine Erträge entstehen. Nach Fertigstellung der Apartmentanlagen und Beginn deren Vermietung bis zur Vollvermietung können Erträge in Form von Mieteinnahmen erwartet werden. Konzeptionsbedingt werden Ausschüttungen jedoch erst nach Verkauf der entwickelten Immobilie und Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften bzw. nach Verkauf der Beteiligungen der Projektentwicklungsgesellschaften erwartet.

# Referenzobjekte der BVT Residential USA Serie

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

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 Anlegern die Möglichkeit, mit der BVT Residential USA Serie daran zu partizipieren. Stellvertretend sind die abgeschlossenen Projekte der beiden zuletzt aufgelösten Fonds BVT Residential USA 7 und BVT Residential USA 8 dargestellt.

## „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, besser verdienende 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 <sup>1</sup>	13,2 %

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 24.

Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 11. **Fondswährung: US-Dollar.**

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



### 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	11.515 TUSD
Laufzeit	41 Monate
Verkauf	2017
Ergebnis IRR <sup>1</sup>	8,5 %

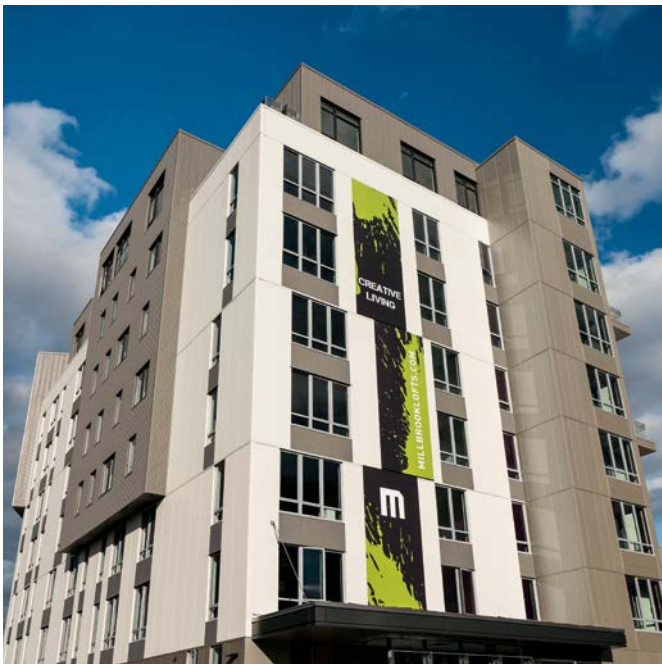
<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 24.

Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 11. **Fondswährung: US-Dollar.**

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

# „Class-A“

Viele US-Amerikaner bevorzugen den gehobenen Qualitätsstandard



Innenansicht mit historischen Industriedesign-Elementen



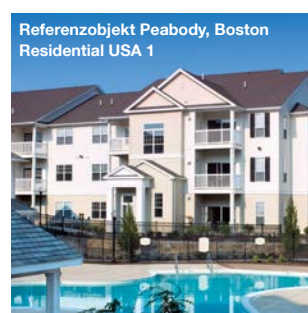
Blick von der Dachterrasse auf Boston Downtown



Referenzobjekt Denver  
Residential USA 6

### Typ: Wrap-Style-Apartments

- › wenige größere Wohngebäude
- › gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage
- › i. d. R. 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 Assetmanager, steht für über 40 Jahre Erfahrung am US-Immobilienmarkt.

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

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

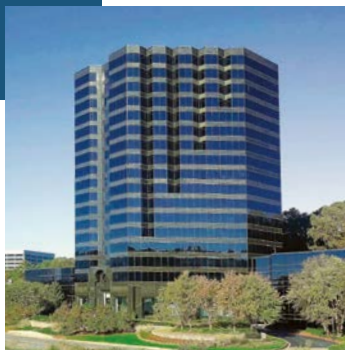
### Kompetenz in Sachwertanlagen

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

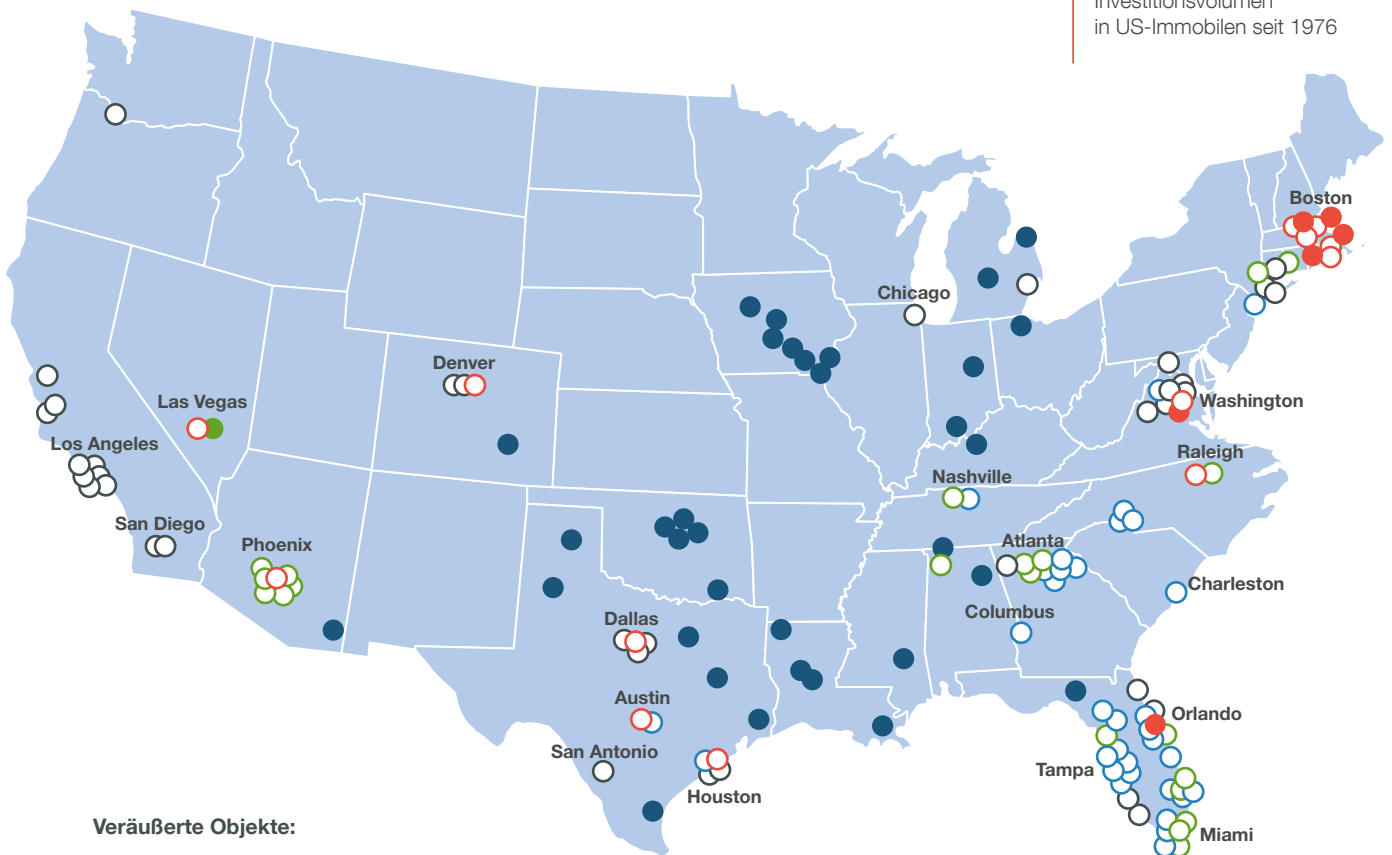


## Erfolgreich entwickelt – BVT Projektstandorte in den USA





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



### Veräußerte Objekte:

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

### Objekte „under management“:

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

### Projektentwicklungsfonds (Development Funds)

- › Capital Partners Funds  
Investitionsfokus überwiegend Einzelhandel:  
22 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 511 Mio. USD
- › Residential USA Funds  
Investitionsfokus Multi-Family-Apartmentanlagen:  
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 Fonds auf der Folgeseite.

# Leistungsbilanz der Residential USA Fonds

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

Neben dem hier beschriebenen Publikumsfonds BVT Residential USA 11, wurden bislang 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) Sugar Land (Houston)	434 360	16.068 TUSD	130	2012 2015	9,7 %	2,04x
BVT Residential USA 4	2006	Dedham (MSA Boston) Addison (Dallas)	285 414	28.029 TUSD	94	2012 2013	9,6 %	1,72x
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	0,5x

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.

Der Multiple wird berechnet durch Teilen der Ausschüttungen durch das Eigenkapital inkl. Agio.

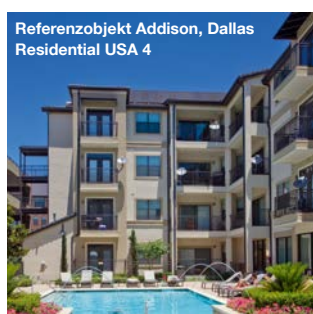
Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 11. **Fondswährung: US-Dollar.**

**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 % IRR<sup>1</sup> bzw. 8,5 % IRR<sup>1</sup> abgeschlossen werden. Die Fonds BVT Residential USA 10 und 13 sind bereits platziert und neben dem hier beschriebenen Publikumsfonds BVT Residential USA 11 befindet sich der Fonds BVT Residential USA 12 für institutionelle Investoren in der Platzierung.

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.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 24.

Die Wertentwicklung früherer Beteiligungsangebote ist kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 11. **Fondswährung: US-Dollar.**

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

## BVT Residential USA Fund Serie – Laufende Fonds

Fonds	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital (inkl. Agio)
<b>BVT Residential USA 6</b> (in Abwicklung)	2007	<b>The Bryson at Southpark Meadows</b> (Austin) <b>Fairfield at Denver DTC</b> (Denver) <b>Fairfield at Phoenix</b> (Phoenix) <b>Fairfield at Centra 1</b> (Las Vegas)	670 270 307 456	65.825 TUSD
<b>BVT Residential USA 9</b> (in Abwicklung)	2016	„Lakeway Commons“ (MSA Boston)	250	20.000 TUSD
<b>BVT Residential USA 10</b>	2017	<b>Forest Hills Station Project</b> (Boston) <b>Vox on Two Phase 2</b> (Boston) <b>Inner Belt</b> (Boston), anteilig	250 320 165	115.100 TUSD
<b>BVT Residential USA 11</b>	2019 (in Platzierung)	geplant sind 2 Projekte: <b>Bayview II</b> (Clearwater, Florida) <b>Alta at Health Village</b> (Orlando, Florida), anteilig	283 285	28.388 TUSD 5.723 TUSD
<b>BVT Residential USA 12</b>	2018 (in Platzierung)	geplant sind bis zu 6 Projekte, u. a.: <b>Inner Belt</b> (Boston), anteilig <b>Riverdale Street Project</b> (MSA Boston) <b>Lake Langanore</b> (MSA Washington)	182 200 308	100.000–150.000 TUSD
<b>BVT Residential USA 13</b>	2018 (platziert)	<b>Maitland</b> (Orlando)	300	21.500 TUSD

Referenzobjekt Mosaic, Las Vegas  
Residential USA 6



Referenzobjekt Marlboro  
Residential USA 2



# Risikohinweise

*Eine Beteiligung an dem BVT Residential USA 11 ist auch mit Risiken verbunden*

## Wesentliche Risiken

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die nachfolgend genannten wesentlichen Risiken haben Einfluss auf das Risikoprofil der Investmentgesellschaft. Sie berücksichtigen die durch die Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften verursachten Risiken, soweit diese für die Investmentgesellschaft insgesamt wesentlich sein dürften:

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

- › **Marktrisiken.** Die Wertentwicklung von den Projektentwicklungsgesellschaften hängt von den Immobilien und den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, aber auch von Standort, Nutzungsmöglichkeiten, Bauqualität sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung ab. Ein Überangebot, der Wegfall von Arbeitsplätzen, sich ändernde Anforderungen der Mieter, Änderungen des Konsumverhaltens sowie der Bevölkerungsentwicklung können negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der Immobilie haben. Diese Einflüsse können sich auf die Wertentwicklung der Projektentwicklungsgesellschaft negativ auswirken. Dies kann zu Verlusten der Investmentgesellschaft und der Anleger führen.
- › **Baurisiken, Baumängel, Altlasten.** Baumaßnahmen können möglicherweise aufgrund rechtlicher, witterungsbedingter oder bautechnischer Gründe nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Baugenehmigungen werden möglicherweise nicht oder erst verspätet erteilt. Es kann zu Kostenüberschreitungen kommen sowie zur Kündigung bereits geschlossener Mietverträge, wenn Übergabefristen überschritten werden. Rechtsstreitigkeitsrisiken können zu Verzögerungen oder zusätzlichen Kosten führen. Auch bereits fertiggestellte Immobilien können Mängel aufweisen, für die der Generalunternehmer und/oder beauftragte Dienstleister nicht haftet. Unentdeckte oder unterschätzte Mängel und Bodenverunreinigungen können zu unerwarteten finanziellen Belastungen führen. Dies kann Verluste auch bei der Investmentgesellschaft und den Anlegern zur Folge haben.
- › **Fremdfinanzierungsrisiken.** Die Investmentgesellschaft beabsichtigt nicht, Fremdfinanzierungen aufzunehmen. Es ist möglich, dass etwaige Baufinanzierungen auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften nur zu ungünstigeren Konditionen und/oder nicht in der eingeplanten Höhe erhältlich sein werden. Es besteht das Risiko, dass eine Refinanzierung nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann als kalkuliert. Darlehen können von Kreditinstituten gekündigt werden, wenn es zu Zahlungsrückständen oder der Verletzung von Auflagen kommt. Zu den einzuhaltenden kreditvertraglichen Bestimmungen gehören in der Regel auch die Erfüllung der sogenannten „Loan-to-Value“-Klausel zur maximalen Beleihungsgrenze und die Einhaltung bestimmter Schuldendienstdeckungsquoten. Wird die Beleihungsgrenze überschritten bzw. die vertraglich vorgesehene Schuldendienstdeckungsquote unterschritten, wird in der Regel der Einsatz zusätzlichen Eigenkapitals zur partiellen Rückführung des Kredits fällig. Der Eintritt von Fremdfinanzierungsrisiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und bei den Anlegern führen.
- › **Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken.** Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko, dass ihre Vertragspartner zahlungsunfähig werden oder die abgeschlossenen Verträge nicht beanstandungsfrei erfüllen. Es kann zur Insolvenz der Projektentwicklungsgesellschaften, Vertragspartnern, der KVG und der Investmentgesellschaft kommen. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Es besteht keine Absicherung der Anleger über ein Einlagensicherungssystem.
- › **Rechtsänderungs- und Steuerrisiken, Währungsrisiken.** Fehler bei der Rechtsanwendung oder Versäumnisse bei der außergerichtlichen oder gerichtlichen Durchsetzung von Rechten, Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis in Deutschland oder den Vereinigten Staaten von Amerika, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder des Doppelbesteuerungsabkommens können zu Verlusten führen. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine Investition in US-Dollar. Der Anleger trägt daher das Risiko einer Reduzierung des wirtschaftlichen Erfolgs seiner Beteiligung, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollar zum Euro beim Umtausch künftiger Auszahlungen der Investmentgesellschaft, möglicher US-Einkommensteuerrückstellungen sowie Kapitalrückzahlungen sowie Auszahlungen gegenüber dem Wechselkurs bei Einzahlung der Einlage verschlechtert. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.
- › **Eingeschränkte Handelbarkeit (Fungibilitätsrisiken).** Die Anteile sind nur eingeschränkt handelbar. Es ist möglich, dass sie nicht veräußert werden können oder dass kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Es besteht keine Pflicht der Investmentgesellschaft zur Beschaffung eines Rückgabeangebots. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können hier nicht vollständig erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 13 ff.) sowie der Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt vom 06.08.2019 (Seite 2).

# 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.



**Impressum**

Gesamtherstellung und Gestaltung: Image-Factory Werbeagentur GmbH

**Bildnachweise**

Bild Seite 8 links, Bilder und Karte Seite 10 und 11, Karte Seite 13: ©Shutterstock;  
Luftaufnahme Seite 13: ©Google; Karte Seite 16: ©OpenStreetmap-Mitwirkende

## Wichtige Hinweise

Diese Werbemitteilung enthält ausschließlich Kurzinformationen zu dem Beteiligungsangebot. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten. Diese erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, sowie in elektronischer Form unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de).

Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 11.

### Wertschwankungen (Volatilität)

Die Anteile an der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

### Zunächst keine Risikomischung

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

WKN: A2PK8S

ISIN: DE000A2PK8S7

Redaktionsstand: 6. August 2019

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



BVT Beratungs-, Verwaltungs-  
und Treuhandgesellschaft  
für internationale  
Vermögensanlagen mbH  
Leopoldstraße 7  
80802 München  
Telefon: +49 89 38165-206  
Telefax: +49 89 38165-201  
E-Mail: [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de)  
Internet: [www.bvt.de](http://www.bvt.de)