



BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Der US-Mietwohnungsmarkt kann nachhaltige Chancen für Anleger bieten

Der Trend ist eindeutig: In den USA mieten immer mehr Menschen, statt sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Mit einer Investition in den „BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ (BVT Residential USA 15) können Anleger von diesem Trend profitieren.

Investitionskonzept „Bauen statt kaufen“

Der Fonds plant die Investition in Projektentwicklungsgesellschaften in den USA, die geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen werden. Die erste Beteiligung an der Residences at the Loop, LLP, die die Projektentwicklung „Methuen“ entwickeln wird, konnte bereits erworben werden. Die Investition in voraussichtlich zwei weitere Beteiligungen sind beabsichtigt.

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 besonders attraktiv. 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 bei erfolgreichem Verlauf überdurchschnittliche Ertragschancen realisiert werden.

Der Anleger zahlt seine Einlage zu einem Zeitpunkt, in dem die sogenannte Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angebunden sind und das Baurecht gesichert ist, bereits abgeschlossen ist.

BVT als erfahrener US-Immobilienpezialist

Die BVT Unternehmensgruppe ist seit 1976 im US-Immobilienmarkt tätig. Die BVT Residential USA Fonds werden seit 2004 aufgelegt. Bislang wurden dafür 14 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 1,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die in die Entwicklung von insgesamt 22 Apartmentanlagen mit insgesamt über 7.000 Wohnungen investiert haben.



Illustration Projekt „Methuen“, Boston

Fonds auf einen Blick

Rechtsstruktur	Geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
Zielinvestition	Unternehmensbeteiligung an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen
Standorte	Im Fokus stehen attraktive Standorte an der Ostküste der USA, insbesondere in Boston, Washington und Florida, wie z. B. Tampa und Orlando.
Auswahl Development-partner	In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität.
Beteiligungsform	Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
Prognostizierte Gesamtaus-schüttung^{1, 2, 3}	ca. 123–136 % (im Basis-Szenario 130 %), in Abhängigkeit vom Verkaufserlös der Projekte (vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger)
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	30.000 USD zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht
Garantien	Es ist vorgesehen, dass der jeweilige Projektentwickler die Baufinanzierung garantiert und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben soll. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen auszuwählenden Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen werden soll.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

² Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag.

³ **Fondswährung: US-Dollar** – die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Hinweis: Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 27.12.2019, den Nachtrag Nr. 1 vom 26.03.2020 sowie den Nachtrag Nr. 2 vom 24.06.2020, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Aktualisierung des Verkaufsprospektes vom 07.07.2020 als Grundlage einer Beteiligung.



Impression Boston

Die Metropolregionen an der Ostküste der USA bieten großes Potenzial für lukrative Wohnimmobilien-Investments

Die Investmentgesellschaft hat am 22.05.2020 eine Beteiligung an der The Residences at the Loop, LLP, erworben, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von 91,7 %, die die Projektentwicklung „Methuen“ mit 156 Apartments in 83 Pleasant Valley Street in Methuen, Massachusetts, entwickeln wird.

Anlageobjekt „Methuen“ im Großraum Boston

Das 32.000 m² große Grundstück befindet sich in der Gemeinde Methuen, etwa 32 Meilen nördlich der Bostoner Innenstadt. Das Objekt besitzt einen guten Zugang zu den Bundesstraßen 495, 95 und 93 sowie zu der Zugpendelstrecke in die Bostoner Innenstadt. Die Projektentwicklungsgesellschaft plant die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten „Class-A“-Segment mit 156 Wohneinheiten. Die Anlage bietet attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimming Pool, Clubhaus, Fitnessseinrichtungen und eine großzügig bemessene Zahl an Parkplätzen bzw. Garagenstellplätzen. Darüber hinaus verfügt das Objekt „Methuen“ über hochwertige Einrichtungsgegenstände. Der Projektpartner Criterion Development Partners ist ein dynamischer Projektentwickler und Assetmanager für Mietwohnanlagen.

Weitere potenzielle Investitionsstandorte sind Orlando – Florida und Washington, D.C.

Der US-Bundesstaat Florida ist eine der meistbesuchten Regionen der Welt und setzt daher einen starken Fokus auf die Tourismusbranche. Darüber hinaus verfügt er über starke Wirtschaftszweige, vor allem im internationalen Handel, der Landwirtschaft, im Bereich Luft- und Raumfahrt und in den Gesundheitswissenschaften. Florida liegt mit seiner Wirtschaftskraft auf Platz 4¹ hinter Kalifornien, Texas und New York. Die Wirtschaft in Florida hat nach den Rezessionsjahren erst spät wieder Fahrt aufgenommen. Daher bietet sich hier ein enormes Aufholpotenzial in Bezug auf Job- und Bevölkerungswachstum, was sich positiv auf den Mietwohnungsmarkt auswirken kann. Als besonders wachstumsstarke Region innerhalb Floridas wurde der Standort Orlando identifiziert. Orlando ist einer der wenigen Märkte, dessen Beschäftigungswachstum fast durchgehend über dem landesweiten Durchschnitt liegt.

Auch Washington, D.C., weist sehr gute Wirtschaftsindikatoren auf und bietet sich daher als potenzielles Investitionsziel an. 2019 wurde das elfte Jahr in Folge ein Wachstum auf dem Arbeitsmarkt erreicht. Allein in den letzten zwölf Monaten wurden 53.000 Jobs mehr geschaffen als weggefallen sind². Unternehmen der High-Tech-Branche entdecken den Standort für sich und so wurden 2019 fast 2,4 Mrd. US-Dollar lokal in diesen Sektor investiert. Neben diesen Wachstumsbranchen zeigen auch die traditionelleren Wirtschaftszweige wie die Unternehmensdienstleistungen (+2,2 %) und die Tourismusbranche (+3 %) weiterhin eine positive Entwicklung².



- 1 Stand 3. Quartal 2019
- 2 CoStar Multifamily Market Report Q1/2020

Wichtige Hinweise

Die Markteinschätzung beinhaltet aufgrund der Aktualität der momentanen Lage noch keine der Marktunsicherheiten, welche durch die COVID-19 Situation verursacht werden. Obwohl bei dem ersten geplanten Objektverkauf im Jahre 2023 ein normalisierter Markt erwartet wird, ist aufgrund der Pandemie von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich getroffener Prognosen auszugehen. Über die spezifischen Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie informieren wir Sie in unserem Schreiben „Aktuelle Ergänzung zu den Risiken im Verkaufsprospekt im Hinblick auf COVID-19“ vom 27. April 2020 sowie in dem Nachtrag Nr. 2 vom 24.06.2020.

Der Anleger sollte bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgen im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten, die Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten, sowie in elektronischer Form auf www.derigo.de heruntergeladen können. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie der bei der Verwaltung verwendeten Techniken auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Wertschwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein (erhöhte Volatilität). Die Investmentgesellschaft ist derzeit noch nicht risikogemischt investiert. Sie muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. **Fondswährung: US-Dollar. Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Investment-Highlights

Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“

Frühzeitiges Partizipieren an der Wertschöpfungskette von Immobilien

Einstieg des Anlegers erfolgt erst nach der „Pre-Development-Phase“

Attraktives Chance-Risiko-Profil für Anleger

Nutzung günstiger steuerlicher Rahmenbedingungen in den USA

Erfahrene Projektentwickler mit ausgezeichneten Referenzen

Ein Teil des Finanzierungs- und Fertigstellungsrisikos soll durch Garantien abgesichert werden.

Umfassende Anlegerbetreuung aus einer kompetenten Hand

Risiken

Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Marktzugangsrisiken im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen.

Projektentwicklungsrisiken aufgrund möglicher Zeit- und/oder Kostenüberschreitungen, nicht oder verspätet erteilter Baugenehmigungen, Baumängel oder Altlasten.

Vermietungsrisiken, falls Apartments (Wohnungen) nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder im Zusammenhang mit Neuvermietungen ungeplante Kosten entstehen.

Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.

Fungibilitätsrisiken, da die Anteile nur eingeschränkt handelbar sind.

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu unten stehende wichtige Hinweise.



BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 38165-206
Telefax: +49 89 38165-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de