



# BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

WKN: A3EQQ1, ISIN: DE000A3EQQ17

Stand: Januar 2024

Mehr erfahren  
[www.residential-usa.de](http://www.residential-usa.de)

## Inhalt

---

**01** US-Expertise, die sich auszahlt

**02** Gute Gründe für eine Investition  
in US-Immobilien

**03** Der US-Wohnimmobilienmarkt

**04** Das BVT Investitionskonzept  
„Bauen statt kaufen“

**05** Investitionsfokus

**06** Fonds im Überblick

**07** Wesentliche Risiken

**08** Disclaimer



## US-Expertise, die sich auszahlt





## US-Expertise, die sich auszahlt – mit BVT von der Stabilität des US-Mietwohnungsmarktes profitieren



### Starker Partner BVT

48 Jahre US-Immobilien-  
erfahrung, eigene Büros in  
den USA und ein hauseigener  
US-Steuerservice zeichnen das  
Unternehmen als zuverlässigen  
Investitionspartner aus.

### Chancen für Anleger

Seit 2004 eröffnet die BVT  
Anlegern die Möglichkeit, mit der  
BVT Residential USA Serie  
(„Residential USA“), im US-  
Wohnungsmarkt zu investieren –  
das bisherige Investitions-  
volumen beträgt über 2 Mrd.  
US-Dollar.

### Im Fokus

Der Beteiligungsschwerpunkt  
liegt auf Investitionen in die  
Entwicklung und anschließende  
Veräußerung von „Class-A“-  
Apartmentanlagen an sorgfältig  
ausgewählten Standorten.

### Bisher aufgelegt

18 Beteiligungsgesellschaften,  
die zusammen 31 Apartment-  
anlagen mit insgesamt rund  
9.700 Wohnungen entwickelt  
haben bzw. entwickeln, wurden  
inzwischen aufgelegt und  
11 bereits wieder aufgelöst.

Impressionen Boston

## Investment-Highlights

Investition in das attraktive US-Immobilien-segment „Wohnen“

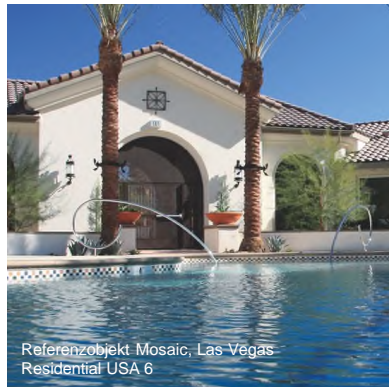
Steigender Bedarf an Wohnraum, gerade in Ballungsräumen, durch kontinuierliches Bevölkerungswachstum

BVT hat 48 Jahre Erfahrung mit US-Immobilieninvestments bei eigener Organisation vor Ort

„Bauen statt kaufen“ Immobilienentwicklungen binden Anleger viel früher in der Wertschöpfungskette einer Immobilie ein – mit entsprechend höherer Renditeerwartung



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



Beendigung der jeweiligen Unternehmensbeteiligung durch Verkauf der vermieteten Apartmentanlagen nach ca. drei bis vier Jahren als „Ganzes“

Nutzung günstiger steuerlicher Rahmenbedingungen in den USA – auf Wunsch Erstellung der US-Steuererklärung durch BVT

Insgesamt attraktives Chancen-Risiko-Profil für Anleger

## Wesentliche Risiken

Mit der Investition in den BVT Residential USA 19 sind Risiken verbunden, z. B.:



### Verlustrisiko:

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

**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.

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

**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 die „Wesentlichen Risiken“ ab Seite 35 bzw. die ausführliche Risikodarstellung im Verkaufsprospekt ab Seite 13.

## BVT als starker Investitionspartner mit US-Immobilienenerfahrung seit 1976

- › Sachwert- und Kapitalanlagenexpertise seit 1976
- › Gesamtinvestitionsvolumen 7,7 Mrd. EUR<sup>1</sup>
- › Nach KAGB regulierte und durch die BaFin beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo
- › Eigene US-Niederlassungen in Atlanta und Boston
- › Eigener US-Steuerservice



Sitz der BVT im Werksviertel, München

**48 Jahre US-Immobilien-Erfahrung**

derigo als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist Unterzeichner von:



seit 1976:

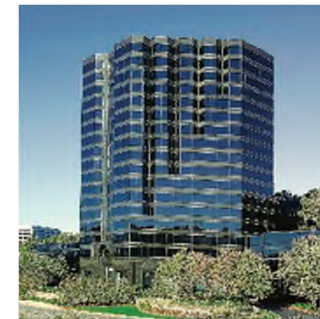
**über  
3,3 Mrd. USD**

Investitionsvolumen  
in US-Immobilien

seit 2004:

**über  
2 Mrd. USD**

Investitionsvolumen  
in Residential USA



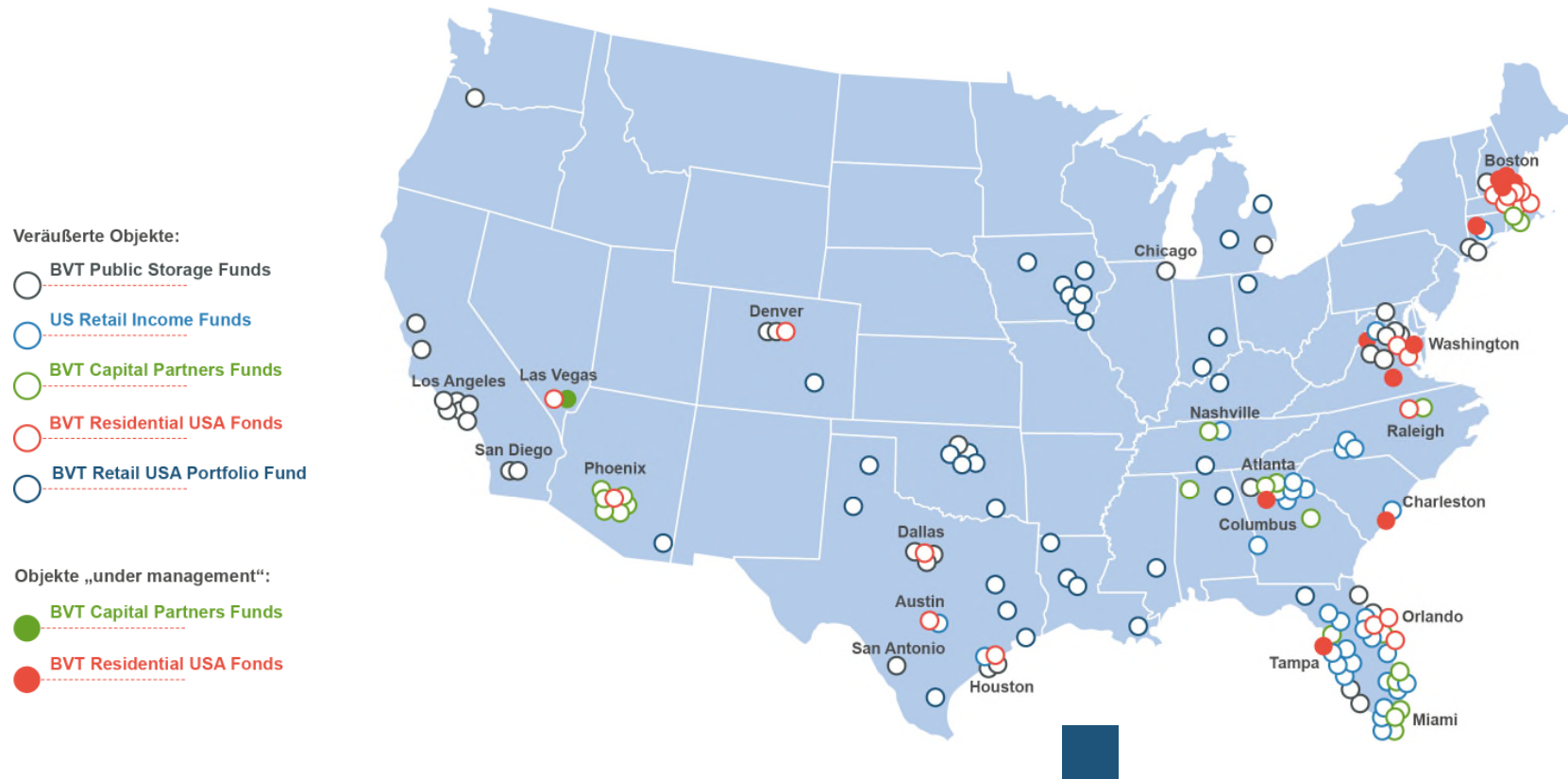
Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA  
Weiteres Büro in Boston

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2022



# BVT als starker Investitionspartner mit US-Immobilienenerfahrung seit 1976

## Erfolgreich entwickelt – BVT Projektstandorte in den USA





## Gute Gründe für eine Investition in US-Immobilien



## Gute Gründe für eine Investition in US-Immobilien

*Der US-Immobilienmarkt als einer der größten der Welt bietet Anlegern gute Investitionsvoraussetzungen*

Größter Gewerbeimmobilienmarkt der Welt, transparent und in der Regel hoch liquide

US-Dollar nach wie vor Welt-Leitwährung

Möglichkeit zur Währungsdiversifikation

Vorteilhafte steuerliche Rahmenbedingungen

Vergleichsweise liberales Mietrecht und kurze Vertragslaufzeiten



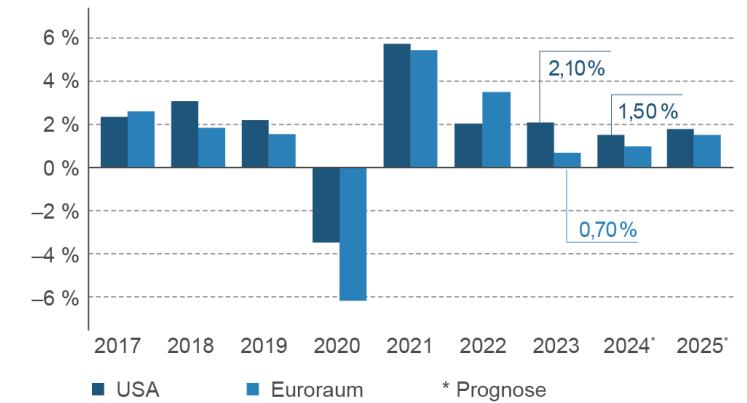
# Gute Gründe für eine Investition in US-Immobilien

## Positive Fundamentaldaten der USA

- › Weltgrößte Volkswirtschaft mit aussichtsreichen Wachstumsprognosen
- › Robuster Arbeitsmarkt, zukunftsorientierte Unternehmen, Energieunabhängigkeit
- › Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum im internationalen Vergleich



BIP-Wachstum in % (p.a.)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle: FOMC summary of economic projections September 20, 2023, ECB staff macroeconomic projections for the euro area; eigene Darstellung.



## Der US-Wohnimmobilienmarkt



# Der US-Wohnimmobilienmarkt

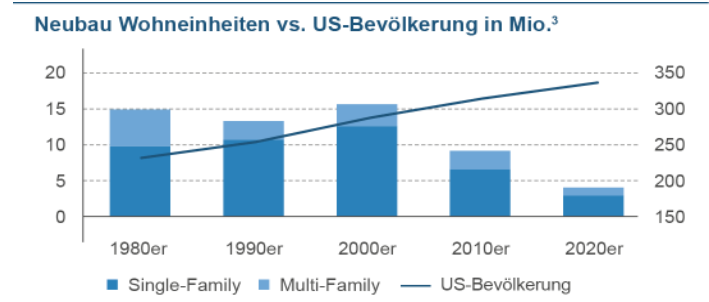
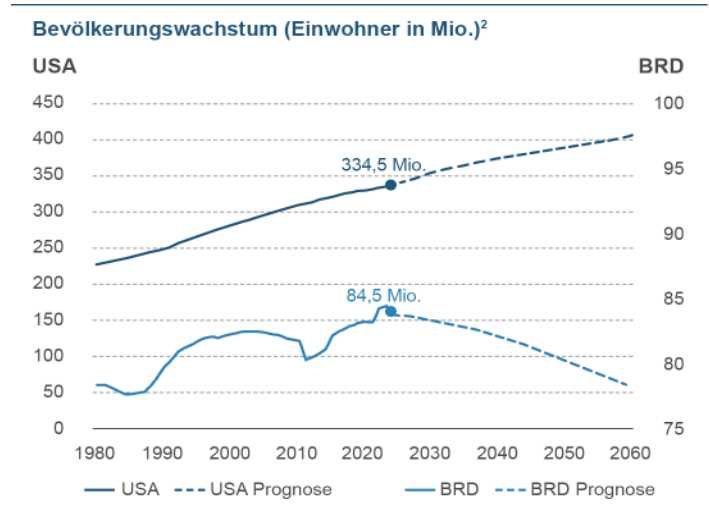
## Hohes Bevölkerungswachstum in den USA

- › Drittgrößte Bevölkerung der Welt nach Indien und China mit rund 335 Mio. Einwohnern
- › Knapp 20 % Bevölkerungswachstum seit dem Jahr 2000
- › Einwohnerzahlen steigen stärker als in vergleichbaren Industrieländern

## Steigende Zahl der Haushaltsgründungen

- › Über 2 Mio. neue Haushalte im Jahr 2022 (Anstieg von ca. 1,6 %<sup>1</sup>)
- › Stetige Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt in Bezug auf neuen Wohnraum
- › Akuter Wohnungsmangel insbesondere in Metropolregionen entlang der US-Ostküste, da in der Vergangenheit zu wenig Wohnungen gebaut wurden

<sup>1</sup> Quelle: U.S. Census Bureau, Household Estimates, erhalten von FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis.  
<sup>2</sup> Quelle: FRED Population, Total US, U.S. Census Bureau Demographic Turning Points for the United States: Populations Projections for 2020 to 2060; Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Bevölkerungsstand in Deutschland (1950–2060), moderate Annahmen; eigene Darstellung  
<sup>3</sup> Quelle: <https://fred.stlouisfed.org/series/B230RC0A052NBEA>; <https://www.census.gov/construction/nrc/data/series.html>



Die dargestellten 2020er-Werte umfassen nur die Jahre 2020 bis 2022 und sind insofern nicht unmittelbar mit den Zahlen der vorherigen Jahrzehnte vergleichbar.

## Mietwohntrend in den USA – Mieten statt kaufen

### Wohneigentum wird unerschwinglich

Durch die Preissteigerung am Häusermarkt können sich viele junge Amerikaner den „Traum vom Eigenheim“ nicht mehr verwirklichen.

### Kritischere Einstellung zum Hausbesitz

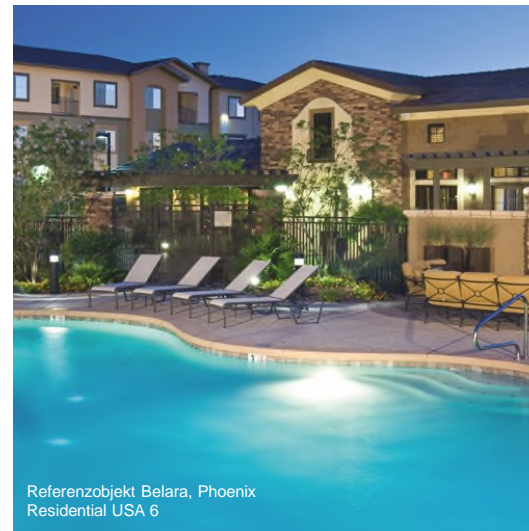
Die sogenannten „Millenials“, geboren zwischen 1980 und 1996, stehen für den größten Bedarf an neuem Wohnraum. Allerdings misst diese Generation materiellem Besitz weit weniger Bedeutung zu als frühere Generationen. Somit wird die Nachfrage an Mietwohnungen steigen.

### Wunsch nach Flexibilität

Der dynamische Arbeitsmarkt erfordert häufigere Arbeitsplatzwechsel – dies lässt sich mit einer Mietwohnung wesentlich einfacher umsetzen als mit einem Eigenheim. Insbesondere jüngere US-Amerikaner legen mehr Wert auf flexible Lebensmodelle mit entsprechender Work-Life-Balance und tendieren zum Mietwohnen.

### Freiheits- und Servicebedürfnis

Für wohlhabende ältere Menschen, oftmals im Rentenalter, wird nach Auszug der Kinder das eigene Haus zu groß – sie bevorzugen nun hochwertige Miet-Apartmentanlagen in gut erschlossenen Lagen mit viel Service.



Referenzobjekt Belara, Phoenix  
Residential USA 6

Trotz alternativer Möglichkeiten entscheiden sich viele Amerikaner für das Mieten – sei es aus Gründen der Flexibilität, des Komforts oder mittlerweile auch aus ökologischen Gründen.



## Beliebt und etabliert in den USA: Multi-Family-Wohnanlagen

Referenzobjekt  
Narcoossee Cove, Orlando  
Residential USA 12



### Typ: Garden-Style-Apartments

- › mehrere kleinere Wohngebäude
- › 2 bis 4 Stockwerke
- › Wohnungen mit Patio und gartenähnliche Außenanlagen
- › ebenerdige Park- bzw. Garagenstellplätze

Referenzobjekt  
Alta at Health Village, Orlando  
Residential USA 11



### Typ: Wrap-Style-Apartments

- › wenige größere Wohngebäude
- › gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage
- › i. d. R. 3 bis 5 Stockwerke
- › i. d. R. mit Aufzügen
- › Grünanlagen im Außenbereich

Referenzobjekt Lake Linganore,  
Washington, D.C.  
Residential USA 12



Seit **2004**

bietet die BVT mit der Residential USA Serie eine Investitionsmöglichkeit im Multi-Family Segment an.

## Das BVT Investitionskonzept „Bauen statt kaufen“



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

### Bauen statt kaufen – für überdurchschnittliche Ertragschancen

Aufgrund der hohen Preise für Bestandsobjekte in den USA ist die Entwicklung von Wohnraum eine chancenreiche Alternative für Anleger. Mit dem BVT Residential USA 19 können Anleger in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von qualitativ hochwertigen „Class-A“-Apartmentanlagen investieren.

#### Rentabilität

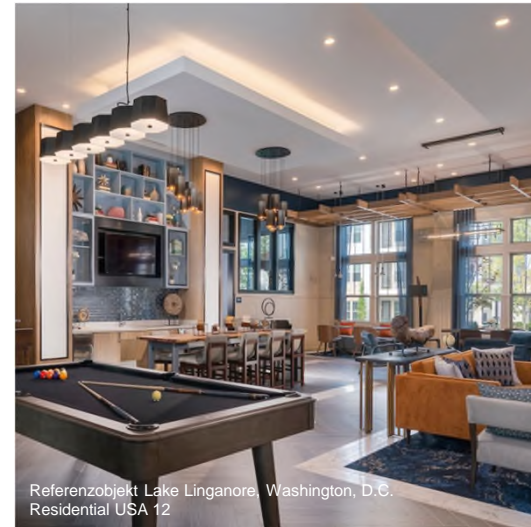
In der Wertschöpfungskette bringt die Entwicklung von Immobilien durch einen erfahrenen Projektpartner regelmäßig den höchsten Ertrag.

#### Kapitalbedarf

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

#### Faktor Zeit

Immobilienentwicklungen sind kurz- bis mittelfristige Investments.



Referenzobjekt Lake Linganore, Washington, D.C.  
Residential USA 12

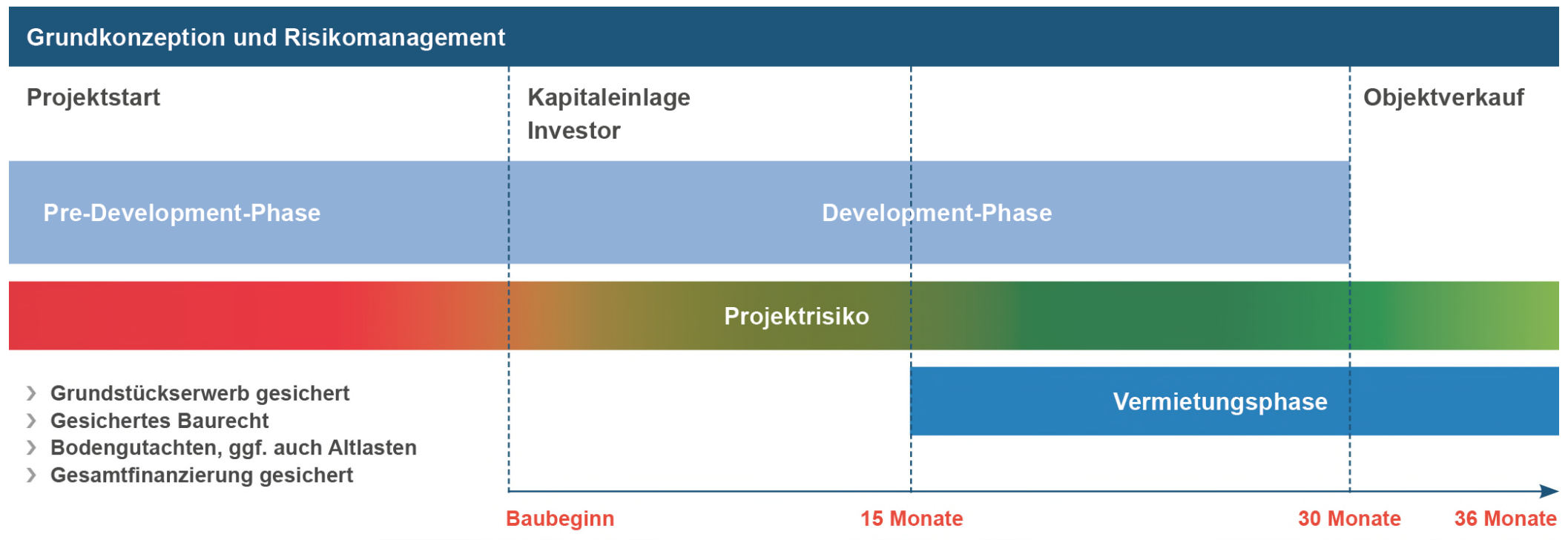
„Class-A“-Standard

Wohlfühlen auf hohem Niveau



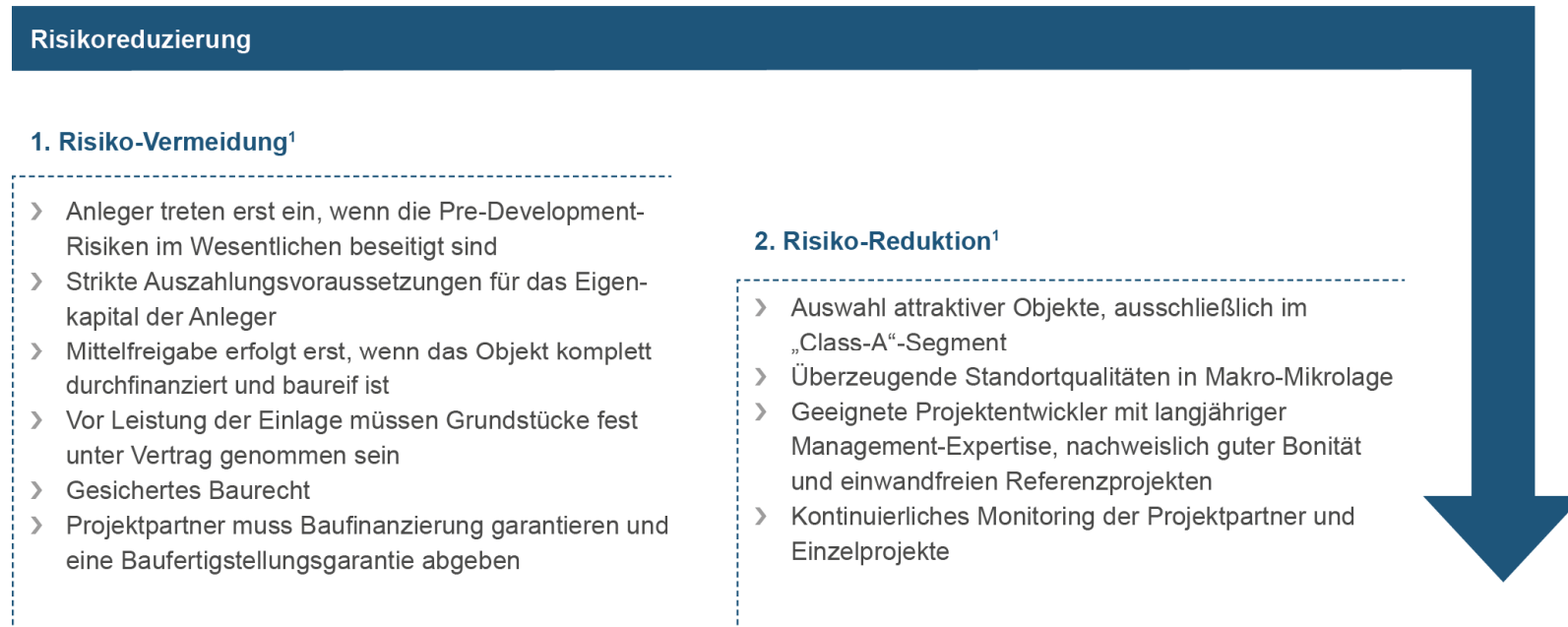
# Die Phasen einer Immobilienentwicklung

Das BVT-Konzept sieht den Einstieg des Anlegers erst nach der „Pre-Development-Phase“ vor



# Bewährtes Risikomanagement der BVT

Die Entwicklung von Immobilien erfordert andere Kompetenzen als die Investition in Bestandsimmobilien



## Risikoreduzierung

### 1. Risiko-Vermeidung<sup>1</sup>

- › Anleger treten erst ein, wenn die Pre-Development-Risiken im Wesentlichen 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
- › Projektpartner muss Baufinanzierung garantieren und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben

### 2. Risiko-Reduktion<sup>1</sup>

- › 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 Projektpartner und Einzelprojekte

Mindestens **2**

Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften sind geplant

<sup>1</sup> Trotz der Maßnahmen zur Risiko-Vermeidung und Risiko-Reduktion gibt es Risiken, die ab Seite 36 sowie im Detail im Verkaufsprospekt (ab Seite 13) dargestellt werden.

# Investitionsfokus



Referenzobjekt Lake Linganore, Washington, D.C.  
Residential USA 12



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

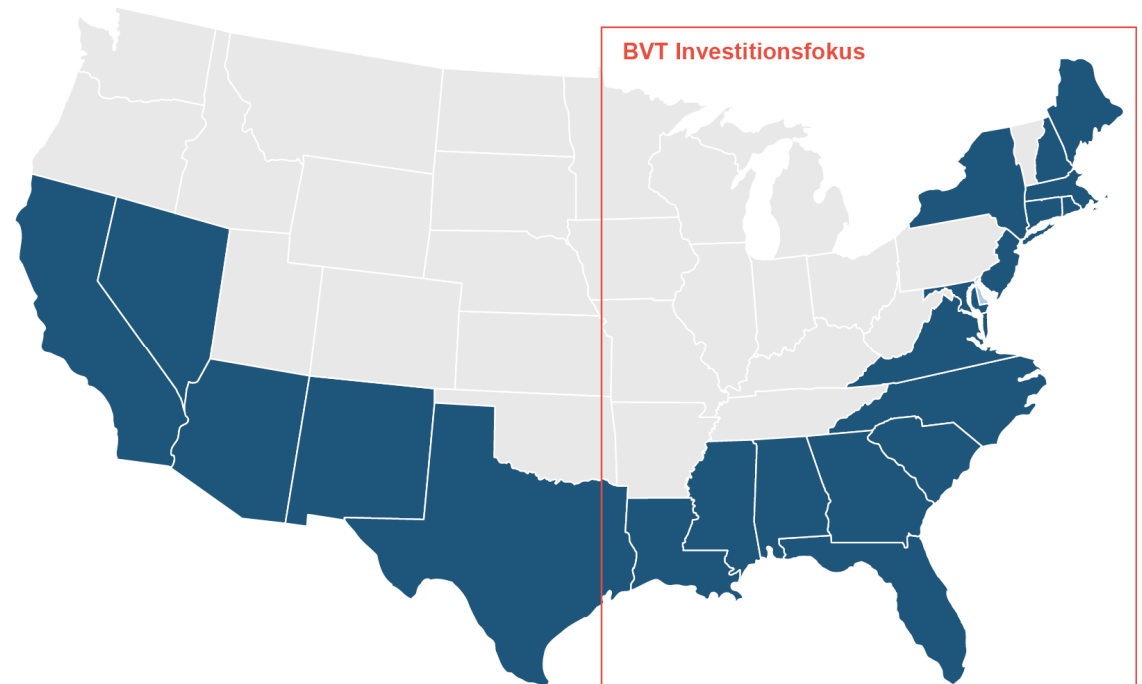
### Ostküstenstaaten und „Sunbelt“

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

Standorte wie Boston und Washington als „Hotspots“ für junge Akademiker profitieren von einer sehr stabilen wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund des starken Fokus auf das Bildungs- und Gesundheitswesen („Eds & Meds“ – Education & Medicine). Beide Teilsegmente zeichnen sich durch ihre weitgehende Konjunkturunabhängigkeit aus.

Der Sunbelt bietet aktuell zahlreiche Standorte mit hohem Wachstumspotenzial, attraktiven Arbeitsmöglichkeiten und günstigen Lebenshaltungskosten. Das wirkt sich auch auf die Dynamik vieler Immobilienmärkte dieser Region aus.

Zahlreiche renommierte Unternehmen verlagern bereits ihre Hauptquartiere aufgrund der Wohnungsknappheit und der Steuerlast im Norden in den Süden.



## Investitionsfokus



**” Die BVT knüpft ein engmaschiges Kontrollsystem während des gesamten Developmentprozesses und später im Investitions- sowie Verkaufsprozess“**

---

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



**” Unser Investitionsfokus liegt generell auf den etablierten, wirtschaftsstarken Märkten an der US-Ostküste“**

---

**Chad Bozza**  
Chief Investment Officer, BVT Equity Holdings, Inc., Atlanta/Georgia

# Investitionsfokus Boston

## Boston – eine Stadt voller Potenzial

Hauptstadt des Bundesstaats Massachusetts

Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum der Neuenglandstaaten mit Weltruf im Bereich Medizin- und Biotechnologieforschung

Über 80 Colleges und Universitäten (u.a. Harvard University) mit mehr als 250.000 Studenten

Beliebte „24-Stunden-Metropole“ der USA mit vielfältigem Mix aus Kultur und Unterhaltung

Effizientes Nahverkehrssystem mit gut ausgebautem U- und S-Bahnnetz

Großraum Boston zählt zu den Top-Apartmentmärkten der USA



**4,91 Mio.**  
Einwohner

Metropolregion  
Boston–Cambridge–Newton<sup>1</sup>

*Boston bietet ausgezeichnete Perspektiven für Investitionen, auch aufgrund relativ hoher Markteintrittsbarrieren, die das Neubauvolumen und somit die künftige Konkurrenz für bestehende Wohnanlagen mäßigen.*



Impressionen Boston

<sup>1</sup> Quelle: <https://fred.stlouisfed.org/series/BOSPOP>



# Investitionsfokus Washington

## Washington, D.C. – die Hauptstadt der USA

Sehr gute Wirtschaftsindikatoren mit angehenden Großprojekten im High-Tech und Bildungssektor

Amazon errichtet ein zweites US-Hauptquartier mit Investitionen von ca. 2,5 Mrd. US-Dollar in den nächsten 10 Jahren<sup>1</sup> und der Schaffung von mindestens 25.000 hochbezahlten Arbeitsplätzen – dazu können in der Peripherie weitere rund 185.000 Arbeitsplätze kommen

Rund 1. Mrd. US-Dollar wird die Universität „Virginia Tech“ in die Erweiterung des Universitätscampus investieren – Platz für weitere 30.000 Studenten

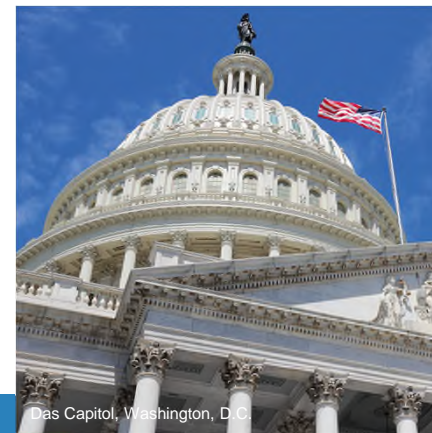
Zukunftssicher aufgrund diversifizierter Wirtschaft und starker Dynamik am Arbeitsmarkt (Großraum Washington, D.C., und Baltimore haben sich während vorangegangener Rezessionen als die widerstandsfähigste Region der USA erwiesen)

*Hervorragende Perspektiven am Apartmentmarkt, auch aufgrund der zu erwartenden hohen Nachfrage nach „Class-A“-Apartments, machen Washington zu einem potenziellen Investitionsziel.*



**6,37** Mio.  
Einwohner

Metropolregion  
Washington–Arlington–Alexandria<sup>2</sup>



Das Capitol, Washington, D.C.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.aboutamazon.com/news/job-creation-and-investment/hiring-in-arlington>

<sup>2</sup> Quelle: <https://fred.stlouisfed.org/series/WSHPOP>

## Investitionsfokus Orlando

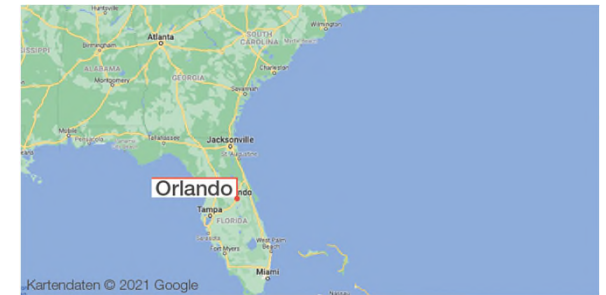
### Orlando – wohnen im „Sunshine State“

- › Besonders wachstumsstarke Region innerhalb des US-Bundesstaats Florida, vor allem in den Bereichen Unternehmensdienstleistungen und Gesundheitssektor
- › Florida gilt als eine der meistbesuchten Regionen der Welt, mit Fokus auf die Tourismusbranche
- › Wirtschaftskraft von Florida belegt Platz 4 der USA<sup>1</sup>
- › Verfügt über starke Wirtschaftszweige, u.a. Internationaler Handel, Landwirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Gesundheitswissenschaften
- › Stärkste Zuzugsraten der USA aufgrund des angenehmen Klimas sowie niedriger Steuersätze

*Mit einem Beschäftigungswachstum fast durchgehend über dem landesweiten Durchschnitt und einer gut situierten Mittelschicht finden Investoren in Orlando beste Voraussetzungen.*

<sup>1</sup> Quelle: <https://worldpopulationreview.com/state-rankings/gdp-by-state>

<sup>2</sup> Quelle: <https://fred.stlouisfed.org/series/ORLPOP>



**2,76 Mio.**  
Einwohner

Metropolregion  
Orlando–Kissimmee–Sanford<sup>2</sup>

## Investitionsfokus Atlanta

### Atlanta – eine Stadt mit dynamischem Wachstum

Mit ca. 6 Mio. Einwohnern größte Stadt und Hauptstadt des Bundesstaats Georgia sowie neuntgrößte Metropolregion der USA<sup>1</sup>

Angenehmes Klima, typische südstaatliche Kultur, hohes Einkommensniveau

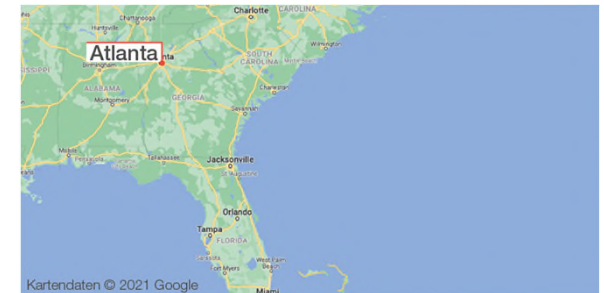
Sehr günstige Lebenshaltungskosten<sup>2</sup> führen auch zu überdurchschnittlich hoher Immigration aus anderen Teilen der USA

Belegt Platz 3 der US-Städte mit den meisten Fortune 500-Unternehmen<sup>2</sup>

Internationale Unternehmen (u.a. Microsoft, Google, Visa) planen weitere tausende Jobs in der Region zu schaffen<sup>2</sup>

Verfügt über am stärksten frequentierten Flughafen der USA sowie zwei große Universitäten

*Dank einem stetig hohen Bedarf an passendem Wohnraum, vor allem in Bezug auf „Class-A“-Apartmentanlagen, bietet Atlanta gute Investitionsvoraussetzungen.*



**6,22 Mio.**  
Einwohner

Metropolregion  
Atlanta–Sandy Springs–Roswell<sup>3</sup>



Impression Atlanta

<sup>1</sup> Quelle: <https://censusreporter.org/profiles/31000US12060-atlanta-sandysprings-alpharetta-ga-metro-area/>

<sup>2</sup> Quelle: [Investatlanta.com](https://investatlanta.com)

<sup>3</sup> Quelle: <https://fred.stlouisfed.org/series/ATLPOP>



## Der Fonds im Überblick



## Der Fonds im Überblick

Der BVT Residential USA 19 ist ein nach dem Kapitalanlagegesetzbuch voll regulierter geschlossener Alternativer Investmentfonds. Er wurde für Privatanleger konzipiert, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben, ihre freie Liquidität in US-Dollar investieren wollen, eine steuerliche Behandlung der Erträge in den USA bevorzugen und bereits mit Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen Erfahrung haben. Die Anleger sind bereit, in einen Fonds zu investieren, dessen konkrete Anlageobjekte anfänglich noch nicht feststehen, und darüber hinaus gewillt, eine unternehmerische Beteiligung einzugehen.

### Fondstyp

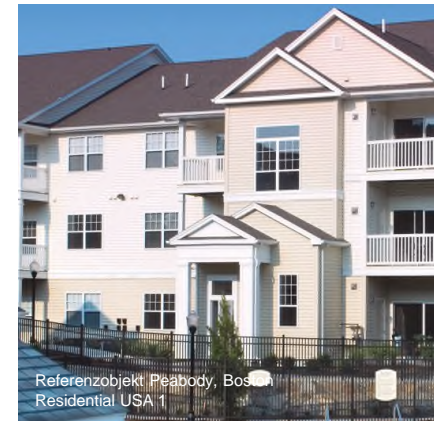
Der BVT Residential USA 19 ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds

### Geplante Laufzeit

Ca. drei bis vier Jahre für jedes Projekt ab Investitionszeitpunkt – die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis 31.12.2029

### Mindestbeteiligung

Die Mindestbeteiligung liegt bei 30.000 US-Dollar (mindestens aber dem Gegenwert von 20.000 Euro) zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag





## Der Fonds im Überblick

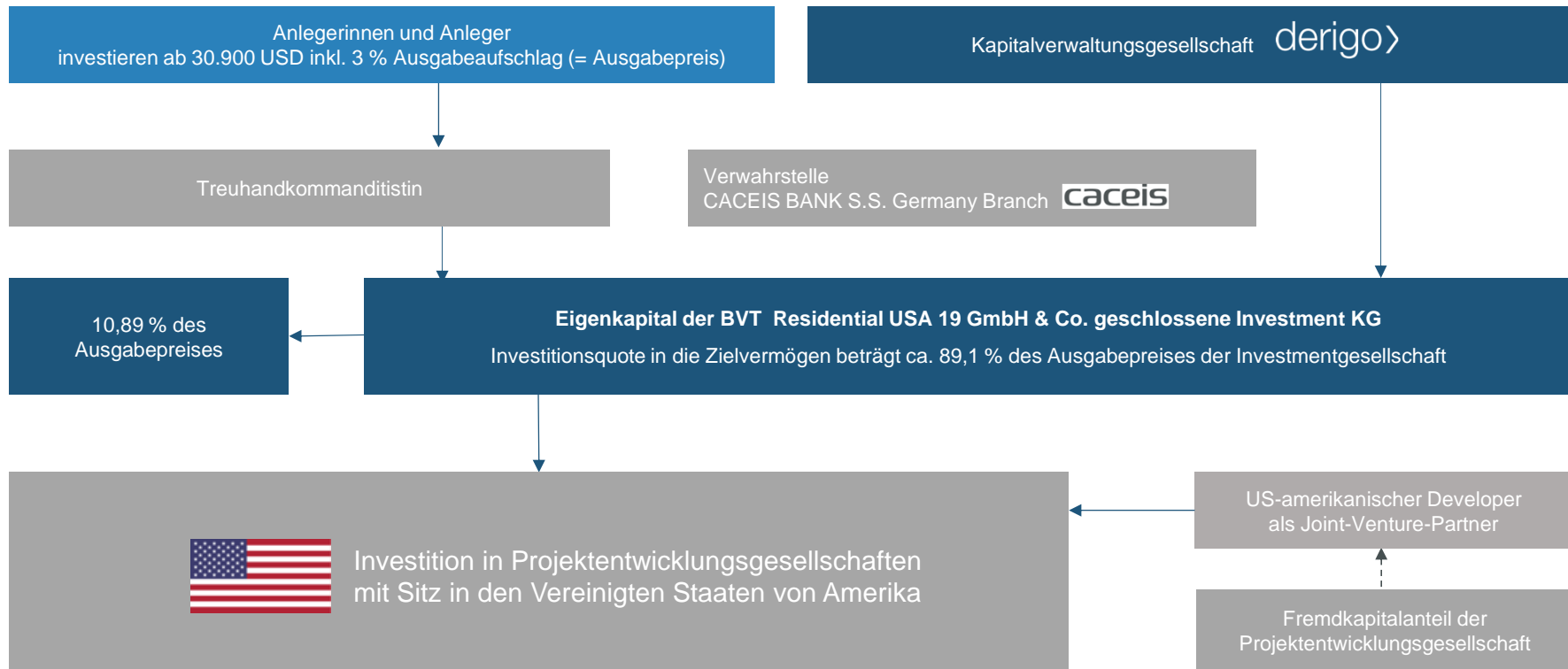
BVT Residential USA 19	
<b>Partner</b>	BVT Unternehmensgruppe, München
<b>Verwahrstelle:</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)</b>	derigo GmbH & Co. KG, München
<b>Zielinvestition</b>	Unternehmensbeteiligung an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektpartner (Developer) 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.
<b>Standorte</b>	Im Fokus stehen grundsätzlich Standorte an der US-Ostküste mit sehr guten Rahmenbedingungen und regionalen Marktgrundlagen wie die Metropolregionen Boston, Washington, D.C., Atlanta und Orlando. Darüber hinaus prüfen die BVT Experten stets auch ergänzende Investitionsoptionen.
<b>Auswahl Developmentpartner</b>	In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität.
<b>Beteiligungsform</b>	Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG.
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	Die Gesamtinvestition steht in Abhängigkeit von der Größe der derzeit noch nicht feststehenden Investitionen.
<b>Prognostizierte Gesamtausschüttung<sup>1</sup></b>	Ca. 114 %–134 % (Mittleres Szenario 129 %) des Anlagebetrags einschließlich Ausgabeaufschlag bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer (Kapitalrückzahlungen und Erträge sind beinhaltet).
<b>Geplante Laufzeit</b>	Für jedes Projekt ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt. Die Investmentgesellschaft wird voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2029 beendet werden.
<b>Mindestbeteiligung</b>	Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 USD zzgl. 3% Ausgabeaufschlag, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern diese am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht. Höhere gezeichnete Einlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Besteuerung</b>	Anleger mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland erzielen aus der Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Besteuerung der Einkünfte beruht auf dem zwischen den USA und der BRD abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen und den jeweiligen nationalen Gesetzen.
<b>Garantien</b>	Es ist vorgesehen, dass der jeweilige Projektpartner die Baufinanzierung garantiert und eine Baufertigstellungsgarantie abgibt. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen auszuwählenden Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen wird.

Grundlage für eine Beteiligung sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte. Diese erhalten 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, sowie in elektronischer Form unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de).

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Einzelheiten zu den verschiedenen Szenarien finden sich im Basisinformationsblatt sowie auf Seite 31 dieser Unterlage. Die Besteuerung ist von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig und kann sich in der Zukunft ändern. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.



# Beteiligungsstruktur



## Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose)

**Mittleres Szenario:** Das mittlere 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 Immobilie erzielt, der wiederum abhängig ist von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen und kapitalmarktspezifischen Faktoren sowie von objektspezifischen Entwicklungen, die allesamt heute nicht vorhersehbar sind. Im mittleren Szenario wird angenommen, dass die entwickelten und vermieteten Immobilien nach Ablauf von jeweils drei Jahren, gerechnet ab dem jeweiligen Baubeginn, von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft verkauft werden und die Investmentgesellschaft über die in § 12 Absatz 2 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrags festgestellte Vorzugsverzinsung von 9 % p. a. hinaus eine durchschnittliche Gewinnbeteiligung an die Anleger ausschütten kann. Der Gesamtrückfluss (Kapitalrückzahlungen und Erträge) nach Abzug der Kosten wird in Höhe von insgesamt 129 % der gezeichneten Kommanditeinlage prognostiziert. Die Prognose beruht auf den Erfahrungswerten der Vorgängerfonds und berücksichtigt die aktuelle Marktsituation.

**Pessimistisches Szenario:** Dem pessimistischen Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass nur die Vorzugsverzinsung an die Anleger ausgeschüttet werden kann.

**Stressszenario:** Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten, die von dem pessimistischen Szenario nicht erfasst werden. Als Basis des Stressszenarios dient der jeweilige, im jährlichen Wertgutachten festgestellte, Substanzwert der Immobilie im Leerstand in einem im Vergleich zu den Marktannahmen des Wertgutachtens deutlich verschlechterten Marktumfeld.

**Optimistisches Szenario:** Dem optimistischen Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass neben der Vorzugsverzinsung eine überdurchschnittliche Gewinnbeteiligung für die Anleger erwirtschaftet werden kann.

**Empfohlene Haltedauer: Bis zum Ende der Laufzeit (ca. 4 Jahre)**  
**Anlagebeispiel: 10.000 USD**

Szenarien	Wenn Sie nach 4 Jahren an der Liquidation teilnehmen
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>
	Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>
	Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>
	Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>
	Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten

Die in diesem Anlagebeispiel aufgeführte Einlagenhöhe von 10.000 US-Dollar einschließlich 3 % Ausgabeaufschlag (9.709 US-Dollar Kommanditeinlage und 291 US-Dollar Ausgabeaufschlag) dient der besseren Vergleichbarkeit verschiedener Anlageprodukte und entspricht nicht der Mindesthöhe der gezeichneten Einlage. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 30.000 US-Dollar, vgl. hierzu Seite 7 des Verkaufsprospekts unter „Ausgabe von Anteilen“. Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, werden im mittleren Szenario bei einer Investition von 10.000 US-Dollar (einschließlich Ausgabeaufschlag) Rückflüsse in Höhe von 12.913 US-Dollar und somit in Höhe von 129,13 % prognostiziert. Bei einer Mindesteinlage von 30.000 US-Dollar zuzüglich Ausgabeaufschlag könnten Sie daher am Ende der Laufzeit 39.900 US-Dollar ((30.000 US-Dollar + 900 US-Dollar) \* 129,13 %) herausbekommen.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklungen, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit und auf den aktuellen Marktbedingungen beruhen und kein exakter Indikator sind. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anteile halten. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation der jeweiligen Anlegerinnen und Anleger abhängig ist und sich zukünftig ändern kann.

Die Szenarien stellen im Falle der dargestellten negativen Abweichungen 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. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Bitte beachten Sie auch die ergänzenden Erläuterungen zu den in dieser Unterlage getroffenen Renditeangaben auf Seite 34.

## Track Record (1)

### Aufgelöste BVT Residential USA Fonds

Fonds	Fondstyp	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital	Laufzeit <sup>1</sup> (Monate)	Ver- kauf	Erzielter Multiple	Ergebnis p. a. bezogen auf durchschnittl. gebundenes Kapital <sup>1,2</sup>
<b>BVT Residential USA 1</b>	Publikums- fonds	2005	<b>Peabody</b> (MSA Boston)	446	18.250 TUSD	33	2007	1,55x	20,9 %
<b>BVT Residential USA 2</b>	Publikums- fonds	2005	<b>Marlborough</b> (MSA Boston)	332	13.000 TUSD	73	2011	1,21x	3,2 %
<b>BVT Residential USA 3</b>	Publikums- fonds	2006	<b>RTP</b> (Raleigh)	434	15.600 TUSD	121	2012	2,14x	12,9 %
			<b>Sugar Land</b> (Houston)	360			2015		
<b>BVT Residential USA 4</b>	Publikums- fonds	2006	<b>Dedham</b> (MSA Boston)	285	25.600 TUSD	85	2012	1,77x	14,0 %
			<b>Addison</b> (Dallas)	414			2013		
<b>BVT Residential USA 6</b>	Publikums- fonds	2007	<b>DTC IV</b> (Denver)	270	65.830 TUSD	150	2012	1,11x	n. v. <sup>3</sup>
			<b>Belara</b> (Phoenix)	307			2017		
			<b>Mosaic</b> (Las Vegas)	456			2018		
			<b>Southpark</b> (Austin)	670			2018		
<b>BVT Residential USA 7</b>	Private Placement	2013	<b>625 McGrath</b> (Boston)	34	3.575 TUSD	28	2016	1,4x	17,0 %
<b>BVT Residential USA 8</b>	Private Placement	2013	<b>Millbrook</b> (Boston)	100	11.180 TUSD	41	2017	1,36x	10,4 %
<b>BVT Residential USA 9</b>	Spezial-AIF	2015	<b>Shrewsbury</b> (Boston)	250	20.000 TUSD	37	2019	1,43x	15,7 %
<b>BVT Residential USA 13</b>	Single Investor Fund	2018	<b>Maitland</b> (Orlando)	300	21.500 TUSD	36	2021	1,59x	20,0 %
<b>BVT Residential USA 14</b>	Private Placement	2019	<b>Alta at Health Village</b> (Orlando)	285	21.750 TUSD	36	2022	1,53x	18,7 %
<b>BVT Residential USA 5</b>	Private Placement	2007	Washington, D.C.	453	14.700 TUSD	48	2011	0,5x	

Bei der Analyse der Renditeangaben ist das vom Anleger zu leistende Agio in Höhe von 3 % zu berücksichtigen.

Der Multiple wird berechnet durch Teilen der Ausschüttungen durch das Eigenkapital. Etwaige Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.

Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. **Fondswährung: US-Dollar.**

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

- <sup>1</sup> Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebnisbeteiligung.
- <sup>2</sup> Setzt den Gewinn ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit. Zinsseszinsen werden bei dieser Berechnungsmethodik nicht berücksichtigt. Die Prozentangabe ist nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichzusetzen.
- <sup>3</sup> Beim BVT Residential USA 6 befanden sich drei der vier Fondsprojekte während der Finanzmarktkrise in der Erstvermietung, wodurch das erzielbare Mietniveau deutlich beeinträchtigt wurde. Mit frischem Eigenkapital seitens der bestehenden Anleger und teilweise neuen Eigenkapitalpartnern bestand jedoch die Möglichkeit, alle Projekte durch die Krise zu bringen. Letztlich konnte über das frische Eigenkapital hinaus auch die Rückzahlung des vollen ursprünglichen Eigenkapitals an die Anleger erreicht werden und der Fonds konnte nach einer Laufzeit von 150 Monaten mit einem leicht positiven Ergebnis beendet werden.



## Track Record (2)

### Laufende BVT Residential USA Fonds

Fonds	Emission	Objekt <sup>1</sup>	Units	Eigenkapital
<b>BVT Residential USA 10</b>	2017	<b>Velo (Forrest Hills)</b> (Boston)	250	115.100 TUSD
		<b>Tempo (Vox on Two Phase 2)</b> (Boston) <sup>2</sup>	320	
		<b>Arris (Inner Belt)</b> (Boston) <sup>3</sup>	205	
<b>BVT Residential USA 11</b>	2019	<b>Bayview II</b> (Clearwater)	283	40.000 TUSD
		<b>Alta at Health Village</b> (Orlando) <sup>2,4</sup>	285	
<b>BVT Residential USA 12</b>	2018	<b>Arris (Inner Belt)</b> (Boston) <sup>5</sup>	205	131.000 TUSD
		<b>Allée on the Charles</b> (MSA Boston)	200	
		<b>Lake Linganore</b> (MSA Washington) <sup>2</sup>	308	
		<b>Narcoossee Cove</b> (Orlando) <sup>2</sup>	354	
		<b>Huntington</b> (Alexandria) <sup>6</sup>	366	
<b>BVT Residential USA 15</b>	2020	<b>The Residences at the Loop (Methuen)</b> (Boston)	156	30.300 TUSD
		<b>Huntington</b> (Alexandria) <sup>3</sup>	366	
<b>BVT Residential USA 16</b>	2021	<b>Market Commons</b> (MSA Washington)	344	100.000 TUSD <sup>7</sup>
	2022	<b>Midlothian</b> (Richmond)	310	
<b>BVT Residential USA 17</b>	2022	<b>Aventon Exchange</b> (MSA Atlanta)	300	80.000 TUSD
	2023	<b>Residences on Canal Street</b> (MSA Boston)	250	
<b>BVT Residential USA 18</b> (Teilfonds des BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF)	2022	<b>Newington</b> (Hartford County)	269	in Platzierung
	2023	<b>Aventon Noelle</b> (Mikasa)	336	

<sup>1</sup> Die Objekte werden jeweils über Joint-Venture Projektentwicklungsgesellschaften gehalten.

<sup>2</sup> Objekt wurde bereits erfolgreich veräußert

<sup>3</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 12

<sup>4</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 14

<sup>5</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 10

<sup>6</sup> Co-Investition mit BVT Residential USA 15

<sup>7</sup> Einzelmandat; Einlage kann erhöht werden

## Rendite-Vergleich

	Gesamtausschüttung <sup>1</sup>	jährliche Durchschnittsrendite <sup>1</sup> gemäß PRIIPs-Verordnung	Mittelwert nach Beitrittszeitpunkten IRR p.a. <sup>1</sup>
<b>Stressszenario</b>	114 %	3,24 %	4,32 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	121 %	4,96 %	7,16 %
<b>Mittleres Szenario</b>	129 %	6,60 %	9,48 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	134 %	7,59 %	11,07 %

**Zur Erläuterung:** Die Rendite einer Kapitalanlage kann nach unterschiedlichen Methoden berechnet werden. Diese unterschiedlichen Methoden führen dazu, dass für eine Kapitalanlage unterschiedliche Renditekennziffern ermittelt werden können. Bei der Ermittlung der „jährlichen Durchschnittsrendite“ werden nur die Laufzeit des Fonds sowie die prognostizierte Höhe der Gesamtausschüttungen berücksichtigt. Es wird der Zinssatz ermittelt, mit dem der anfängliche Anlagebetrag – unter Berücksichtigung von Zinseszinsen – verzinst werden muss, um am Laufzeitende einen Betrag in Höhe der Gesamtausschüttungen zu erhalten. Die Methode zur Ermittlung der jährlichen Durchschnittsrendite berücksichtigt nicht, ob und in welchem Umfang Auszahlungen während der Laufzeit erfolgen. Sofern die jährliche Durchschnittsrendite für zwei unterschiedliche Kapitalanlagen mit identischer Laufzeit, die einerseits identische Gesamtausschüttungen und andererseits während der Laufzeit sehr unterschiedliche Auszahlungsverläufe aufweisen, ermittelt wird, ist die jährliche Durchschnittsrendite bei beiden Kapitalanlagen identisch.

Die Methode des Internen Zinsfußes (IRR = internal Rate of Return) berücksichtigt dagegen die Höhe und die Zeitpunkte der Auszahlungen während der Laufzeit. Der nach dieser Methode ermittelte Zinssatz erhöht sich, je früher und je höher laufende Auszahlungen erfolgen. Wenn zwei Kapitalanlagen mit identischer Laufzeit und identischer Höhe der Gesamtausschüttungen unterschiedlich hohe IRR-Renditen aufweisen, so ist davon auszugehen, dass bei der Kapitalanlage mit der höheren IRR-Rendite die Auszahlungen durchschnittlich früher und durchschnittlich höher erfolgen als bei der Kapitalanlage mit der niedrigeren IRR-Rendite.

Sofern – wie im vorliegenden Fall – bei einer Kapitalanlage unterschiedliche prognostizierte Renditekennziffern, die nach unterschiedlichen Methoden berechnet werden, angegeben werden, sollten Anleger sämtliche Renditekennziffern bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass Prognosen kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung sind und dass Abweichungen von den prognostizierten Renditekennziffern wahrscheinlich sind, wobei keine Aussage möglich ist, ob die Abweichungen positiv oder negativ sein werden.

<sup>1</sup> Bezogen auf Ausgabepreis.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklungen, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit und auf den aktuellen Marktbedingungen beruhen und kein exakter Indikator sind. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anteile halten. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich zukünftig ändern kann.

Die Szenarien stellen im Falle der dargestellten negativen Abweichungen 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. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

## Wesentliche Risiken





## Wesentliche Risiken (1)

---

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 mindestens 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.

## Wesentliche Risiken (2)

---

- › **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.

## Wesentliche Risiken (3)

---

**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.



## Wesentliche Risiken (4)

---

- › **Rechtsänderungs- und Steuerrisiken, Währungsrisiken.** Fehler bei der Rechtsanwendung oder Versäumnisse bei der außergerichtlichen oder gerichtlichen Durchsetzung von Rechten, Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis in Deutschland oder den Vereinigten Staaten von Amerika, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder des Doppelbesteuerungsabkommens können zu Verlusten führen. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine Investition in US-Dollar. Der Anleger trägt daher das Risiko einer Reduzierung des wirtschaftlichen Erfolgs seiner Beteiligung, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollar zum Euro beim Umtausch künftiger Auszahlungen der Investmentgesellschaft, möglicher US-Einkommensteuerrückerstattungen sowie Kapitalrückzahlungen sowie Auszahlungen gegenüber dem Wechselkurs bei Einzahlung der Einlage verschlechtert. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.
- › **Eingeschränkte Handelbarkeit (Fungibilitätsrisiken).** Die Anteile sind nur eingeschränkt handelbar. Es ist möglich, dass sie nicht veräußert werden können oder dass kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen. Es besteht keine Pflicht der Investmentgesellschaft zur Beschaffung eines Rückgabeangebots. 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.).

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 Risiken enthalten der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in ihrer jeweils aktuellen Fassung – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) abrufbar sind.

# Disclaimer



## Disclaimer

---

### Wichtige Hinweise

Diese Marketing-Anzeige enthält ausschließlich Kurzinformationen zu dem Beteiligungsangebot. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt sowie im Basisinformationsblatt und den Jahresberichten. Diese erhalten 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, sowie in elektronischer Form unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de).

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.derigo.de/Anlegerrechte> verfügbar.

Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 19. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

### 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.

Die Bilder in dieser Marketing-Anzeige sind beispielhaft und zeigen keine geplanten Investitionen des BVT Residential USA 19.

WKN: A3EQQ1

ISIN: DE000A3EQQ17

**BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft  
für internationale Vermögensanlagen mbH**

Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Tel.: +49 89 38165-206, Fax: +49 89 38165-201

E-Mail: [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de)

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