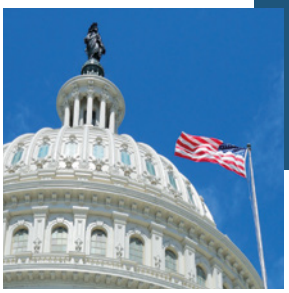
Marketing-Anzeige

# BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

**Kurzexposé**



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt mit möglichen Nachträgen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

# BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

*Die Investmentgesellschaft BVT Residential USA 21 GmbH & Co. KG („BVT Residential USA 21“) investiert in mindestens 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

Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt[1]

BVT hat 50 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 den BVT US-Steuerservice

Insgesamt attraktives Chancen-Risiko-Profil für Anleger

## Wesentliche Risiken

**Mit der Investition in den BVT Residential USA 21 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 nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder bei 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 Risikohinweise ab Seite 31.

[1] Neben den vorgenannten Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.

# Inhalt


Von der Stabilität des US-Mietwohnungsmarktes profitieren ... 3
US-Immobilien als Kapitalanlage ... 4
Der US-Wohnimmobilienmarkt ... 5
Mietwohntrend in den USA ... 6
Investitionschancen am US-Mietwohnungsmarkt nutzen ... 7
Das BVT Investitionskonzept „Bauen statt kaufen“ ... 8
Der Fonds im Überblick ... 10
Investitionsfokus ... 12
Anlageobjekt „River‘s Edge 3 (RE3)“ ... 18
ESG-Anlagestrategie ... 20
Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose) ... 22
US-Expertise, die sich auszahlt ... 24
Leistungsbilanz der BVT Residential USA Fonds ... 26
Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT ... 30
Risikohinweise ... 31
Glossar ... 33
Ergänzende Erläuterungen zu den in dieser Unterlage getroffenen Renditeangaben ... 34

Aus redaktionellen Gründen und zugunsten einer besseren Lesbarkeit verwenden wir das generische Maskulinum, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keinerlei Wertung.

„Aventon Grove“, Davenport, Florida, Residential USA 19

# Von der Stabilität des US-Mietwohnungsmarktes profitieren

Die BVT Residential USA Serie bietet Anlegern seit 2004 den Zugang zum US-Mietwohnungsmarkt. Im Fokus stehen Investitionen in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von „Class-A“-Apartmentanlagen an sorgfältig ausgewählten Standorten an der Ostküste der USA.

Mit 50 Jahren US-Immobilienerfahrung, eigenen Büros in den USA und einem hauseigenen US-Steuerservice ist BVT ein starker und zuverlässiger Investitionspartner.

Von dieser Expertise können Sie mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot BVT Residential USA 21 profitieren.

Der Film zur Serie

# US-Immobilien als Kapitalanlage

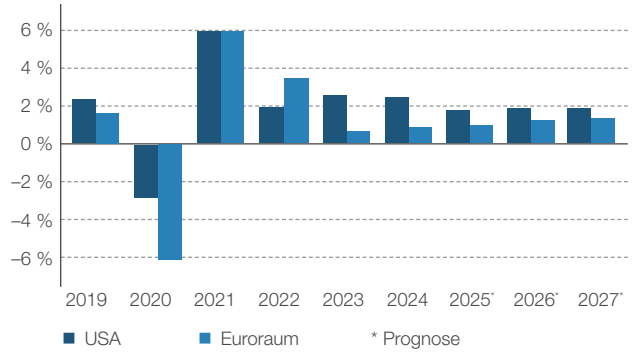
*Der US-Immobilienmarkt als einer der größten der Welt bietet Anlegern gute Investitionsvoraussetzungen*

Für europäische Investoren, die auch globale Beteiligungen schätzen, sind die USA schon seit Jahrzehnten eine renommierte Adresse für Investitionen. Im Hinblick auf die Wirtschafts- und Kaufkraft sowie die Zugänglichkeit für ausländische Kapitalgeber bietet kaum ein anderer Markt vergleichbar günstige Bedingungen für Investitionen. Das gilt vor allem für den US-Immobilienmarkt.

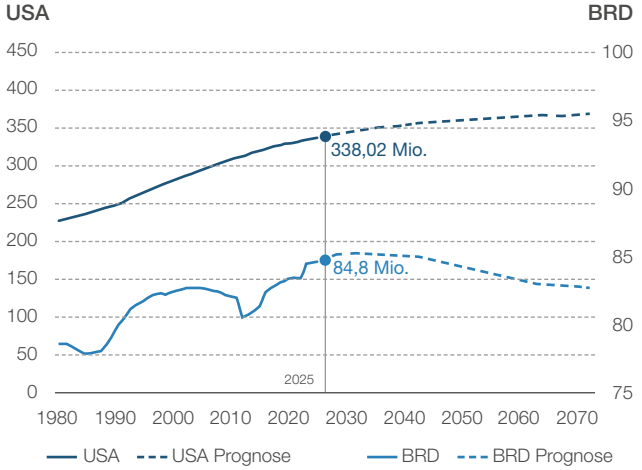
## US-Immobilienmarkt mit guten Investitionsvoraussetzungen

**Positive Fundamentaldaten:** Als weltgrößte Volkswirtschaft überzeugen die USA durch eine stabile volkswirtschaftliche Entwicklung. Ein robuster Arbeitsmarkt, zukunftsorientierte Unternehmen sowie die Energieunabhängigkeit bilden hierfür die wesentliche Grundlage. Hinzu kommt ein im internationalen Vergleich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum.

**BIP-Wachstum in % (p.a.)[1]**
Stand: 05/2025




**Bevölkerungswachstum (Einwohner in Mio.)[2]**
Stand: 05/2025




**Bedeutender Immobilienmarkt mit sehr hoher Transparenz:** Neben der Größe des Immobilienmarktes weist die USA auch eine hohe Transparenz des Marktes auf. Aus einer Kombination quantitativer Marktdaten und Informationen, die von Jones Lang LaSalle in 94 Ländern erhoben werden, ergibt sich ein entsprechendes Ranking. Nach diesem Global Real Estate Transparency Index hatte der US-Immobilienmarkt 2024 eine sehr hohe Transparenz und landet auf Platz 3 nach Großbritannien und Frankreich.

**Möglichkeit zur Währungsdiversifikation:** Grundsätzlich ist eine Diversifizierung des Vermögens auch über verschiedene Währungen hinweg ratsam. Nach wie vor setzt der Großteil der Welt sein Vertrauen in den US-Dollar als Reservewährung – eine Fremdwährung, die in bedeutendem Umfang von Zentralbanken und Wirtschaftsunternehmen als Teil ihrer Währungsreserven gehalten wird, da sie als stabil und sicher betrachtet wird.

**Attraktive steuerliche Rahmenbedingungen:** Mögliche Vorteile für Anleger können sich aus steuerlicher Sicht aufgrund vergleichsweise günstiger US-Steuersätze und ggf. anfallender Steuerfreibeträge ergeben.

Referenzobjekt „Peabody", Boston, Massachusetts, Residential USA 1

1 Quelle: Worldbank; FOMC summary of economic projections; ECB Macroeconomic projections.

2 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 (1950–2070), moderate Annahmen; eigene Darstellung.

# Der US-Wohnimmobilienmarkt

*Wegen der Wohnungsknappheit ist der Bau neuer Wohnungen von hoher Bedeutung für die Politik, die Wirtschaft und die Bevölkerung*

Der Bedarf an Wohnraum in den USA ist groß und dürfte auch in den kommenden Jahren weiter steigen, denn die Zahl der Einwohner wächst rasant. In den vergangenen 20 Jahren verzeichnete die US-Statistikbehörde im Schnitt einen jährlichen Bevölkerungszuwachs von gut 2 Mio. Menschen.

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

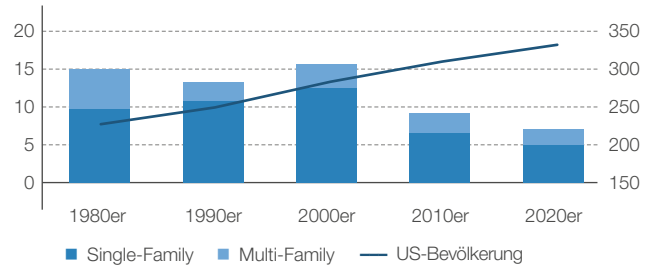
**Hohes Bevölkerungswachstum in den USA:** Mit rund 338 Mio. Einwohnern ist die USA nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Gegenüber dem Jahr 2000 ist die Bevölkerung um fast 20 % angestiegen und damit stärker als in vergleichbaren Industrieländern.

**Steigende Zahl der Haushaltsgründungen:** Die insbesondere für den Wohnungsmarkt bedeutende Zahl der Haushalte nahm allein im Jahr 2024 um 1 Mio. neue Haushalte zu, ein Anstieg von etwa 0,8 %[1]. Dies führt zu einer stetigen Nachfrage nach neuem Wohnraum.

Diesem Andrang auf den Wohnimmobilienmarkt steht, vor allem in Amerikas produktivsten Städten entlang der Küsten, ein akuter Mangel an passendem Wohnraum gegenüber – auch weil in den zurückliegenden Jahren zu wenig Wohnungen gebaut wurden.

Hinzu kommen die seit 2022 stark gestiegenen Finanzierungskosten, welche den Traum vom Eigenheim weiter erschweren. Diese dem Wohnimmobilienmarkt zugrunde liegenden Fundamentaldaten haben zur Folge, dass generell immer mehr Amerikaner zur Miete wohnen und sich die durchschnittliche Zeit, in der potenzielle Hauseigentümer noch zur Miete wohnen, deutlich verlängert.

**Neubau Wohneinheiten vs. US-Bevölkerung in Mio.[2]**




Die dargestellten 2020er-Werte umfassen nur die Jahre 2020 bis 2024 und sind insofern nicht unmittelbar mit den Zahlen der vorherigen Jahrzehnte vergleichbar.

**Referenzobjekt „Narcoossee Cove", Orlando, Florida, Residential USA 12**

**Referenzobjekt „Lake Linganore", Großraum Washington, D.C., Residential USA 12**

1 Quelle: U.S. Census Bureau, Household Estimates, erhalten von FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis.

2 Quelle: https://fred.stlouisfed.org/series/B230RC0A052NBEA, Abruf Oktober 2024
https://www.census.gov/construction/nrc/data/series.html, Abruf Oktober 2024

# Mietwohntrend in den USA

*In den USA mieten immer mehr Menschen, statt sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen*

Das Eigenheim als klassisches Sinnbild des amerikanischen Traums können oder wollen sich viele Amerikaner nicht mehr leisten. Wohnen zur Miete, in den USA lange Zeit als B-Lösung angesehen, entwickelt sich auch unter Gutverdienern zum gefragten Wohnmodell – ein Trend, der bereits seit Jahren zu beobachten ist.

## Mieten statt kaufen – die wesentlichen Gründe

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

**Wohneigentum wird unerschwinglich:** Durch die Preissteigerung am Häusermarkt ist für junge Amerikaner der „Traum vom Eigenheim“ oft nicht mehr erschwinglich. Wohnen zur Miete wird damit für viele zur Normalität.

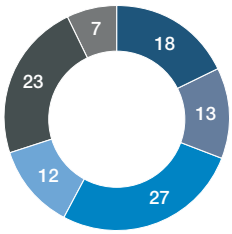
**Kritischere Einstellung zum Hausbesitz:** Der größte Bedarf an neuem Wohnraum entsteht bei den sogenannten „Millenials“, Nachkommen der „Babyboomer“-Generation, geboren zwischen Anfang der 1980er Jahre und der Jahrtausendwende. Für sie hat materieller Besitz weit weniger Bedeutung als für frühere Generationen, sie mieten also eher. Damit werden sie über die kommenden Jahre die Nachfrage nach Mietwohnungen in den USA wesentlich bestimmen.

**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.

**Bevölkerungsstruktur USA 2023 in %[1]**
Angabe der Jahrgänge in Klammern

- Generation Alpha (bis 2025) 18 %
- Generation Z (bis 2010) 13 %
- Millenials (bis 1996) 27 %
- Generation X (bis 1980) 12 %
- Babyboomer (bis 1964) 23 %
- Silent Generation (bis 1945) 7 %



Referenzobjekt „Mosaic“, Las Vegas, Nevada
Residential USA 6

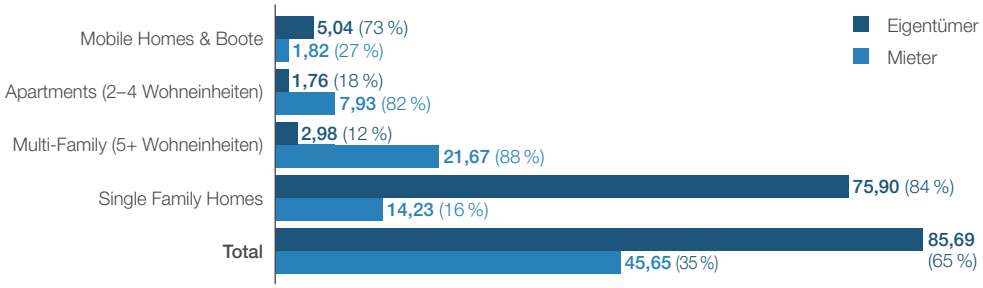
[1] Quelle: US Census Bureau American Community Survey 2023

# Investitionschancen am US-Mietwohnungsmarkt nutzen

*Anleger können vom Miettrend in den USA profitieren*

Mit einer Investition in US-Mietwohnobjekte können Anleger auch hierzulande vom Miettrend in den USA profitieren. Das demografische und gesellschaftliche Umfeld für Mietwohnungsinvestitionen in den USA bietet für die kommenden Jahre anlegerfreundliche Aussichten. Das vergleichsweise liberale Mietrecht sowie kurze Vertragslaufzeiten machen eine Anpassung der Mieten an das Marktniveau jederzeit möglich und eine Investition damit besonders attraktiv.

**US-Mietwohnbestand 2023 in Mio. Wohneinheiten[1]**




Der US-Mietwohnungsmarkt hat sich als aussichtsreiches und krisenresistentes US-Immobiliensegment für Investoren etabliert.

## Multi-Family-Wohnanlagen

Unter das Segment „Multi-Family“ fallen Apartmentanlagen ab fünf Wohneinheiten, in der Regel beinhalten solche Anlagen jedoch durchschnittlich 250 Wohnungen. Die Anlagen umfassen, abhängig vom Klassifizierungsstandard, diverse Gemeinschaftseinrichtungen wie Clubhaus oder Pool, deren Nutzung in der Miete enthalten ist. Multi-Family-Apartmentanlagen werden durch ein professionelles Propertymanagement verwaltet. Weit verbreitet sind sogenannte Garden-Style- bzw. Wrap-Style-Anlagen.

Referenzobjekt
„Narcoossee Cove“, Orlando, Florida
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, Florida
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

## Multi-Family-Investitionen mit dem BVT Residential USA Konzept

BVT bietet Anlegern seit 2004 mit der Residential USA Serie eine Investitionsmöglichkeit im Multi-Family-Segment. Anleger beteiligen sich an der Entwicklung und anschließenden Veräußerung ausgewählter „Class-A“-Apartmentanlagen an Top-Standorten in den USA.

Mit dem vorliegend beschriebenen Beteiligungsangebot BVT Residential USA 21 können sich Anlegern attraktive Investitionschancen über ein bewährtes Investitionskonzept erschließen.

[1] Quelle: U.S. Census Bureau.

# Das BVT Investitionskonzept „Bauen statt kaufen“

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

„Class-A“-Standard

Wohlfühlen auf hohem Niveau

## Bauen statt kaufen

Bei der Investition in die Entwicklung von Apartmentanlagen bieten sich unternehmerisch ausgerichteten Anlegern im Vergleich zu Bestandsimmobilien überdurchschnittliche Ertragschancen, da sie sich hierbei bereits ab einem sehr frühen Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette der Immobilien beteiligen und die Haltedauer der Investments relativ kurz ist. Es braucht allerdings eine exzellente Vernetzung im Markt und eine hohe Expertise, um Projekte mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil zu identifizieren – und erfolgreich umzusetzen.

Mit einer Investition in den BVT Residential USA 21 können Sie in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von qualitativ hochwertigen „Class-A“-Apartmentanlagen investieren. Geplant sind Unternehmensbeteiligungen an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen bauen, vermieten und anschließend „en bloc“ verkaufen.

Der Anleger zahlt seine Einlage erst ein, wenn die sogenannte Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angebunden und die Baugenehmigungen beantragt werden, bereits abgeschlossen ist.

Referenzobjekt „Bainbridge Midlothian“, Midlothian bei Richmond, Virginia, BVT Residential USA 16

Referenzobjekt „Bainbridge Midlothian“, Midlothian bei Richmond, Virginia, BVT Residential USA 16

## Fokus auf „Class-A“-Standard

Der Qualitätsstandard „Class-A“ liegt unterhalb der Luxusklasse und zielt auf Mieter der oberen Mittelschicht.

„Class-A“-Apartments punkten mit attraktiver Architektur und hochwertiger Ausstattung. Standorte solcher Apartmentanlagen liegen in prosperierenden Metropolregionen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz. Die Anlagen bieten Mietern attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Swimming Pool, Fitness- oder Businesscenter sowie zahlreiche Park- bzw. Garagenstellplätze. Geschmackvolles Design, hochwertige Bäder, Einbauküchen und Wandschränke sowie die Ausstattung mit Waschmaschine und Trockner bieten Mietern „Wohlfühlen auf hohem Niveau“.

Der Homeoffice-Trend verstärkt den Fokus auf hochklassigen, möglichst großzügigen Wohnraum mit entsprechender IT-Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen, wie ihn „Class-A“-Apartments bieten. Bei der Auswahl geeigneter Investitionen in „Class-A“-Apartmentprojekte werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt.

Referenzobjekt „Bainbridge Midlothian“, Midlothian bei Richmond, Virginia, BVT Residential USA 16

## Bewährtes Risikomanagement der BVT

Die Entwicklung von Immobilien erfordert 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[1]**

- 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

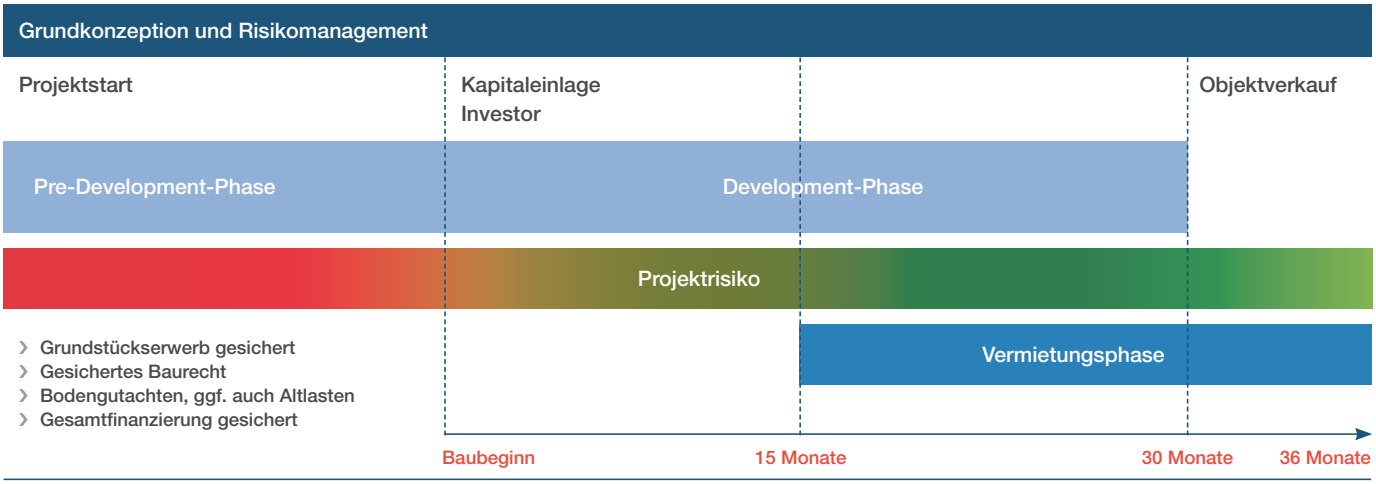
**2. Risiko-Reduktion[1]**

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

**Mindestens 2**

Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften sind geplant

[1] Trotz der Maßnahmen zur Risiko-Vermeidung und Risiko-Reduktion gibt es Risiken, die ab Seite 31 sowie im Detail im Verkaufsprospekt (ab Seite 14) dargestellt werden.



# Der Fonds im Überblick

*Der BVT Residential USA 21 kann Anlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in den US-Immobilienmarkt bieten*

Der BVT Residential USA 21 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.

## Die Beteiligungsstruktur

Die Investmentgesellschaft BVT Residential USA 21 geht Unternehmensbeteiligungen an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA 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 der Entwicklung von Immobilien verbundenen Risiken wirtschaftlich tragen können. Angenommen wird ein Verkauf nach Ablauf von jeweils ca. drei bis vier 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.

**Eine Investition mit überzeugenden Voraussetzungen**

Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“

Frühzeitiges Partizipieren an der Wertschöpfungskette von Immobilien

Einstieg nach der Pre-Development-Phase

Berücksichtigung von wesentlichen ökologischen und sozialen Merkmalen der Investitionen

## Typisches Anlegerprofil

Der BVT Residential USA 21 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 21 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.

Das Capitol, Washington, D.C.

Impression Orlando

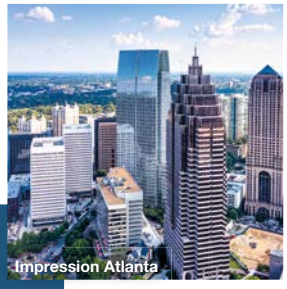
| BVT Residential USA 21 im Überblick | |
|---|---|
| **Zielinvestition** | Unternehmensbeteiligung an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektpartner (Developer) geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) 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. Eine erste Beteiligung an der Entwicklung der „Class-A"-Apartmentanlage „River's Edge 3 (RE3)" in Medford (Boston), Massachusetts, mit 224 Wohneinheiten ist bereits erfolgt. |
| **Standorte** | 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. |
| **Auswahl Developmentpartner** | In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität. |
| **Beteiligungsform** | Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. |
| **Gesamtinvestitionsvolumen** | Die Gesamtinvestition steht in Abhängigkeit von der Größe der derzeit noch nicht feststehenden Investitionen. |
| **Attraktive Ausschüttungsprognose[1]** | Ca. 114 %–134 % (Mittleres Szenario 129 %) des Anlagebetrags einschließlich Ausgabeaufschlag bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer (Kapitalrückzahlungen und Erträge sind beinhaltet). |
| **Geplante Laufzeit** | Die Investmentgesellschaft wird voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2031 beendet werden. Die geplante Laufzeit beträgt für jedes Projekt ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt. |
| **Mindestbeteiligung** | Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 USD zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag.[2] Höhere gezeichnete Einlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. |
| **Besteuerung** | 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. |
| **Garantien** | 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. |
| **Einstufung nach Offenlegungsverordnung[3]** | Artikel 8 Fonds – ökologische und soziale Aspekte werden bei der Auswahl der im Portfolio enthaltenen Projekte berücksichtigt. |

1 Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Einzelheiten zu den verschiedenen Szenarien finden sich im Basisinformationsblatt sowie auf den Seiten 22 und 23 dieser Broschüre. 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.

2 Mindestzeichnungssumme erhöht sich, sofern diese am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht.

3 Neben den vorgenannten Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.

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.



Impression Atlanta

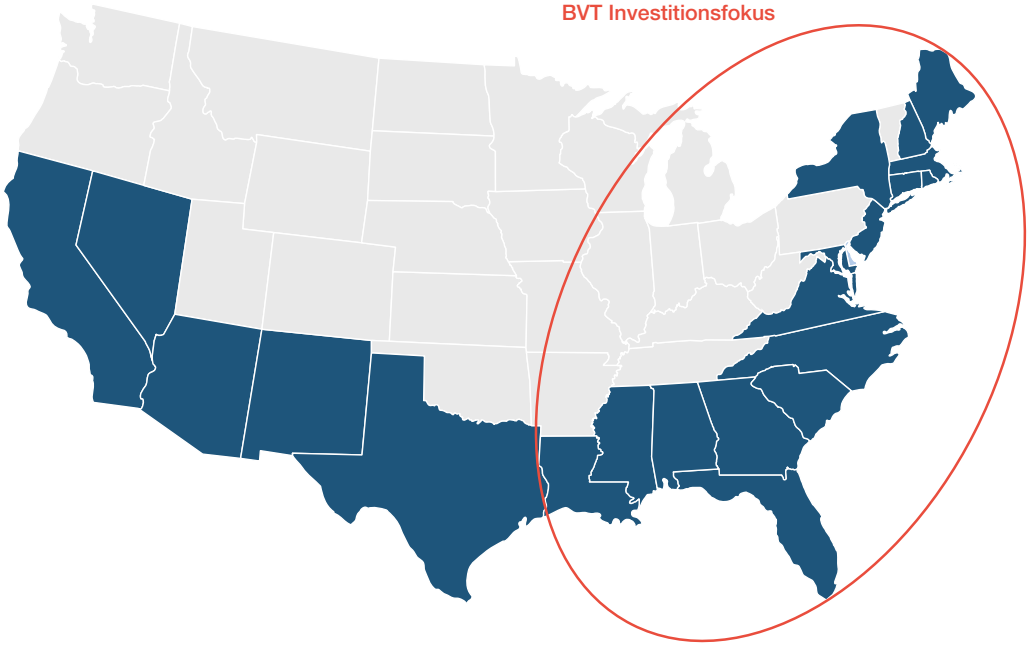
Impression Boston

# Investitionsfokus

*Die Ostküste und der „Sunbelt“ der USA bieten aufgrund ihrer Vielfalt große Potenziale*

Manche lokalen Immobilienmärkte sind krisenresistenter und verzeichnen ein robusteres Wachstum als andere. In den USA lassen sich einige solcher Schlüsselmärkte identifizieren, viele davon im Osten und im Süden/Südosten (sogenannter „Sunbelt“). Im Investitionsfokus der BVT Residential USA Serie stehen deshalb grundsätzlich Standorte an der Ostküste und im Sunbelt mit sehr guten Marktbedingungen und regionalen Marktgrundlagen. Hierzu zählen die Metropolregionen Boston, Washington, D.C., Atlanta und Orlando. Darüber hinaus prüfen die BVT Experten stets auch ergänzende Investitionsoptionen.

## Sunbelt- und Ostküstenstaaten




Sunbelt (deutsch „Sonnengürtel“) ist die Bezeichnung des Gebietes südlich des 37. Breitengrades der Vereinigten Staaten von Amerika. Diese Region hat sich in den letzten Jahren zur Zukunftsregion der US-amerikanischen Wirtschaft entwickelt und verzeichnet einen starken Bevölkerungszuwachs. Ihren Namen verdankt sie dem vorherrschenden Klima.

(https://de.wikipedia.org/wiki/Sun_Belt)

*Unser Investitionsfokus richtet sich in der Regel auf die etablierten, wirtschaftlich starken Märkte an der Ostküste der USA, die durch hervorragende Hochschulen und Forschungseinrichtungen, eine Mischung aus innovativen und traditionsreichen Unternehmen sowie einen robusten und breit aufgestellten Arbeitsmarkt gekennzeichnet sind. In den Regionen Nordost und Mittelatlantik suchen wir nach Standorten mit „hohen Eintrittsbarrieren“ in etablierten institutionellen Märkten. Durch die intensiven Genehmigungsverfahren, die für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind, verhindern die Gemeinden eine Überbauung. Dies führt zu einer entsprechenden Angebotsverknappung und damit zu einer stabilen Mietnachfrage und zu Mietwachstum. Im Südosten konzentrieren wir uns auf Märkte mit nachhaltigem Mietwachstum aufgrund der positiven Binnenmigration in Zusammenhang mit dem Beschäftigungswachstum und damit einhergehenden Haushaltsneugründungen. Zur Umsetzung unserer Strategie arbeiten wir mit etablierten, erstklassigen Entwicklungspartnern zusammen: Wir bieten Anlegern so die Chance auf überdurchschnittliche Investitionsrenditen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern.“*

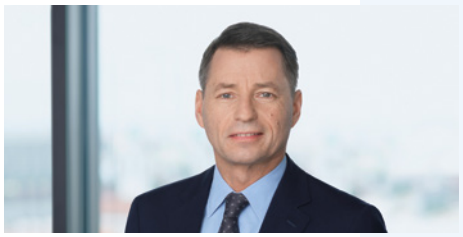
**Michael Sauer**

Chief Operating Officer (COO)
BVT Equity Holdings, Inc.
Boston, Massachusetts

Über die Qualität der Lage für ein Immobilienprojekt entscheidet ein großes Bündel von Faktoren. So gilt etwa die Verkehrsanbindung per Straße und ÖPNV gemeinhin als Kernkriterium. Für Wohnimmobilien braucht es eine gute Versorgungsinfrastruktur, von Arztpraxen über Supermärkte bis hin zu Kitas und Schulen. Die öffentliche Sicherheit ist, gerade in den USA, ebenfalls ein wichtiges Thema. Doch ganz grundlegend steht bei der Standortauswahl ein Makrofaktor im Fokus: Wirtschaft, Wirtschaft, Wirtschaft. Sie liefert die Basis für die demografische Entwicklung, denn sie schafft Jobs und Einkommen für die Menschen. Eine stark aufgestellte, stetig wachsende lokale Wirtschaft entfaltet eine Sogwirkung.

Die akribische Auswahl der Mikro- und Makrolage bleibt damit 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.



*Ein großes Augenmerk legen wir auf den Budgetierungs- und Ankaufsprozess. Vor Ankauf jedes Grundstücks nehmen wir die Mikro- und Makrolage sowie Vergleichsobjekte intensiv in Augenschein. Unsere Mitarbeiter in den USA erstellen, basierend auf der langjährigen Erfahrung und der eigenen Expertise im US-Markt, eine objektbezogene Marktstudie. Zudem lassen wir die Mietansätze von einem spezialisierten US-Dienstleister verifizieren. Die Baubudgets der Developer werden von einer externen Ingenieurgesellschaft überprüft. Erst wenn alle Parameter eines potenziellen Projekts stimmen und der BVT-interne Anlageausschuss zugestimmt hat, wird das Development angebunden.*

*Zusammengefasst: 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

## Boston – Eine Stadt voller Potenzial

**5,03 Mio.**
**Einwohner**

Metropolregion
Boston–Cambridge–Newton[1]

Boston, die Hauptstadt des Bundesstaats Massachusetts, gilt als Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum der Neuenglandstaaten. An den hier ansässigen über 80 Colleges und Universitäten sind mehr als 250.000 Studenten eingeschrieben. Hochschulen mit weltbekanntem Ruf sind die Harvard University, das Massachusetts Institute of Technology (MIT), The Art Institute of Boston und die Berklee College of Music.

Im Bereich Medizin- und Biotechnologieforschung genießt Boston Weltruf, und der Healthcaresektor bildet dementsprechend den Schwerpunkt der regionalen Wirtschaft, die damit auch in schwierigen Wirtschaftsphasen gut positioniert ist.

Was die Lebensqualität anbelangt, zählt das an der Atlantikküste gelegene Boston zu den beliebten „24-Stunden"- Metropolen der USA, mit pulsierendem innerstädtischem Leben, einem vielfältigen Mix aus Kultur- und sonstigen Unterhaltungs- bzw. Freizeitangeboten sowie europäischem Flair. Mit einem gut ausgebauten Netz aus U- und S-Bahnverbindungen sowie Buslinien verfügt die Stadt über ein effizientes Nahverkehrssystem.

Der Großraum Boston zählt zu den Top-Apartmentmärkten der USA und bietet ausgezeichnete Perspektiven für Investitionen. Dabei wirkt sich zusätzlich die Besonderheit relativ hoher Markteintrittsbarrieren aus: Die restriktive Praxis der Behörden bei der Vergabe von Baugenehmigungen mäßigt das Neubauvolumen und damit die künftige Konkurrenz für bestehende Wohnanlagen.

Impression Boston

Impression Boston

[1] Quelle: https://fred.stlouisfed.org/series/BOSPOP, Abruf Februar 2026

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

Washington, D.C., die Hauptstadt der USA, bietet sich vor allem aufgrund ihrer Dichte an hoch bezahlten Arbeitsplätzen, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Sektor, und sehr guter Wirtschaftsindikatoren als potenzielles Investitionsziel an.

**6,44 Mio.**
**Einwohner**

Metropolregion Washington–Arlington–Alexandria[2]

Washington, D.C., erweist sich darüber hinaus als sehr zukunftssicher durch eine verstärkte Diversifizierung des Arbeitsmarkts. Vor allem im High-Tech- und Bildungssektor wurden große Projekte angestoßen. So errichtet Amazon sein zweites US-Hauptquartier („HQ2“)[1] in der Region. Washington, D.C., wird zwar von der Bundesregierung getragen, ist aber gleichzeitig durch Unternehmen des privaten Sektors in den Bereichen Verteidigung, Technologie, Finanzen und Biotechnologie stark diversifiziert. Die Region verzeichnet ein schnelles Wachstum in Sektoren wie Technologie und Finanzdienstleistungen. Außerdem tragen die Forschungseinrichtungen der Stadt zu einer florierenden Wirtschaft bei. Im direkten Zusammenhang hierzu wird die im Jahr 1872 gegründete Universität „Virginia Tech“ rund 1 Mrd. US-Dollar in einen neuen Universitätscampus nahe des neuen Amazon-Hauptquartiers investieren, welcher Platz für rund 30.000 Studenten bieten soll.

Der Apartmentmarkt bietet somit aufgrund der aktuellen sowie der zusätzlich zu erwartenden hohen Nachfrage nach „Class-A“-Apartments hervorragende Perspektiven. Besonders bemerkenswert ist zudem, dass sich der Großraum Washington, D.C., und Baltimore während vorangegangener Rezessionen als die widerstandsfähigste Region der USA erwiesen hat. Gründe dafür sind die diversifizierte Wirtschaft, die starke Dynamik im Markt.

Das Capitol, Washington, D.C.

Illustration „amazon-HQ2“

1 Quelle: https://www.aboutamazon.com/news/job-creation-and-investment/building-on-progress-at-amazons-hq2-in-arlington-virginia

2 Quelle: https://fred.stlouisfed.org/series/WSHPOP, Abruf Februar 2026

## Orlando – wohnen im „Sunshine State“

**2,94 Mio. Einwohner**

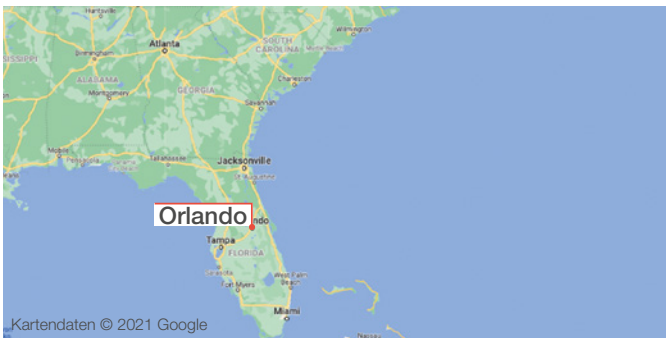
Metropolregion Orlando–Kissimmee–Sanford[2]

Der US-Bundesstaat Florida ist eine der meistbesuchten Regionen der Welt und setzt daher einen starken Fokus auf die Tourismusbranche. Darüber hinaus verfügt der „Sunshine State“ 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 4, hinter Kalifornien, Texas und New York.[1]

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. In den Jahren vor der Corona-Pandemie lag dieses Wachstum mehr als doppelt so hoch wie der US-Durchschnitt.

Grundsätzlich führen die klimatischen Bedingungen mit warmen Sommern und milden Wintern sowie die niedrigen Steuersätze des Bundesstaats seit langem zu einer der stärksten Zuzugsraten der USA. Das Bevölkerungswachstum garantiert daher eine stets hohe Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.

Neben dem Tourismus sind in Orlando vor allem Unternehmensdienstleistungen und der Gesundheitssektor Bereiche mit starken Wachstumsraten, was für eine voranschreitende Diversifizierung des lokalen Arbeitsmarkts spricht und für eine gut situierte Mittelschicht in der Metropolregion sorgt.



Disneyland Orlando

Impression Orlando

[1] Quelle: https://worldpopulationreview.com/state-rankings/gdp-by-state

[2] Quelle: https://fred.stlouisfed.org/series/ORLPOP, Abruf Februar 2026

## Atlanta – eine Stadt mit dynamischem Wachstum

Atlanta, das „Chicago des Südens“, ist die größte Stadt und Hauptstadt des Bundesstaats Georgia und mit ca. 6 Mio. Einwohnern die neuntgrößte Metropolregion der USA.[1] Aufgrund des angenehmen Klimas, der typisch südstaatlichen Kultur von Freundlichkeit und Höflichkeit, aber auch der im Vergleich zu anderen Metropolregionen sehr günstigen Lebenshaltungskosten[2], erfährt Atlanta eine überdurchschnittlich hohe Immigration aus anderen Teilen der USA.

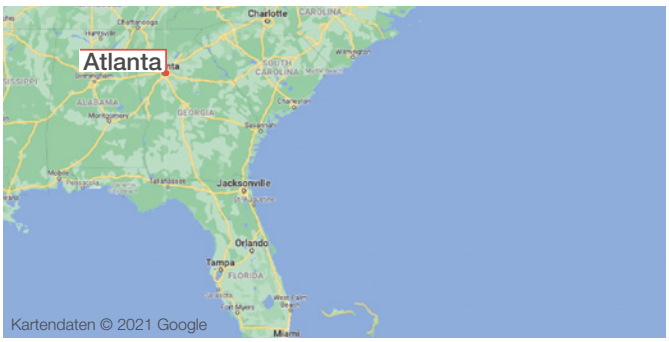
**6,22 Mio.**
**Einwohner**

Metropolregion
Atlanta–Sandy Springs–
Roswell[3]

Darüber hinaus verfügt die Stadt über den am stärksten frequentierten Flughafen der USA und wurde vom Site Selection Magazine sieben Jahre in Folge als die Stadt mit dem besten Klima für Geschäfte gekürt[2]. Dies führte dazu, dass sie inzwischen auf Platz 3 der US-Städte mit den meisten Fortune 500-Unternehmen liegt. Zusätzlich dazu planen einige internationale Unternehmen (unter anderem Microsoft, Google, Visa) weitere tausende Jobs in der Region zu schaffen.[2]

Auch in Sachen Bildung hat die Stadt einiges zu bieten, 47 % ihrer Einwohner besitzen einen Universitätsabschluss.[2] Die größte Universität in Atlanta ist die Georgia State University mit ca. 26.000 Studierenden. Das Georgia Institute of Technology ist mit ca. 21.000 Studierenden die zweitgrößte Universität.[3]

Insgesamt sind das gute Voraussetzungen für einen stetig hohen Bedarf an passendem Wohnraum, gepaart mit einem hohen Einkommensniveau, was vor allem die Nachfrage nach „Class-A“-Apartmentanlagen treibt.



Impression Atlanta

Impression Atlanta

1 Quelle: https://censusreporter.org/profiles/31000US12060-atlanta-sandy-springs-roswell-ga-metro-area/

2 Quelle: Investatlanta.com

3 Quelle: https://fred.stlouisfed.org/series/ATLPOP, Abruf Februar 2026

# Anlageobjekt „River‘s Edge 3 (RE3)“

Die Investmentgesellschaft ist am 31.03.2026 die Beteiligung an der Entwicklung „River‘s Edge 3“, einer „Class-A“-Apartmentanlage in Medford (Boston), Massachusetts, rund 3 Meilen nördlich der Innenstadt von Boston, mit 224 Wohneinheiten, eingegangen. Partner und Projektentwickler ist Criterion Development Partners („Criterion; CDP“), mit dem derigo bereits zahlreiche Projektentwicklungen erfolgreich umgesetzt hat.

## Entscheidungsgrundlage für die Investition in „River‘s Edge 3“ bilden sehr überzeugende Rahmenbedingungen dieses Projekts

**Makrolage:** Boston zählt zu den stabilsten und bedeutendsten Immobilienmärkten der USA und wird regelmäßig als TOP 2 unter den 50 besten Metropolregionen geführt[1]. Als Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum Neuenglands verfügt die Stadt über eine hohe Konzentration einkommensstarker, gut ausgebildeter Haushalte bei gleichzeitig hohen Markteintrittsbarrieren im Multi-Family-Segment. Diese Kombination schafft ein besonders attraktives Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Auch in Phasen erhöhter Marktunsicherheit hat sich Boston als sehr resilient erwiesen, insbesondere im Vergleich zu den leichter zugänglichen Sunbelt-Märkten.

**Mikrolage:** Die Apartmentanlage wird Teil der Quartiersentwicklung „River‘s Edge Campus“ entlang des Malden Rivers sein. Das Projekt RE3 bietet hervorragenden Zugang zu einem der größten Arbeitsmärkte der USA mit über 140.000 Unternehmen und rund 2 Mio. Arbeitsplätzen[2] innerhalb von 45 Fahrminuten. Ein bestehender Shuttle-Service verbindet das Objekt mit der fußläufig erreichbaren „Wellington Station“, von der aus die Bostoner Innenstadt in gut 10 Minuten erreichbar ist. Auch weitere relevante Bürostandorte sind sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw bequem erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Einkaufszentrum sowie ein Ärztehaus.

**Marktprognose:** Das Projekt befindet sich in einem etablierten institutionellen Markt und wird zu 95 % marktgerecht vermietete Wohnungen umfassen und zu 5 % vergünstigten Wohnraum im Rahmen eines örtlichen Unterstützungsprogramms anbieten. Die geringe Anzahl von vergünstigten Mietwohnungen, basierend auf den Vorgaben der Stadtverwaltung, stellt einen bedeutenden Vorteil gegenüber Konkurrenzobjekten in der Metropolregion Boston dar. In der Regel liegt der Prozentsatz der vergünstigten Wohnungen bei 15–20 %. Der signifikant niedrigere Prozentsatz wirkt sich, bei gleichbleibenden Baukosten, positiv auf den Wert der Immobilie aus.

**Kurzfristiger Baubeginn:** Das Baugrundstück verfügt bereits über alle relevanten Baugenehmigungen, es ist voll erschlossen und die Bauarbeiten wurden bereits begonnen, was den geplanten Verkauf nach 38 Monaten im 2. Quartal 2029 begünstigt.

Illustration

Illustration

1 Quelle: Marktforschungsinstitut Green Street, greenstreet.com

2 Quelle: esri.com, Business Summary Report (SIC)

## Nachhaltige Immobilie aus der Feder eines preisgekrönten Architekturbüros

Im Rahmen des Projekts River‘s Edge 3 (RE3) entstehen 224 Wohneinheiten sowie 180 Parkplätze. Das Projekt wurde vom international renommierten Architekturbüro Gensler entworfen. Es ist als 6-stöckiges Gebäude auf einer Holzpodium-Konstruktion geplant. RE3 ist als eines der wenigen Passivhäuser im Bundesstaat Massachusetts konzipiert. Die energieeffiziente Bauweise reduziert den Energieverbrauch und $CO_2$-Ausstoß signifikant – bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort und niedrigen Nebenkosten für die Mieter. Das nachhaltige Design, eingebettet in die Quartiersentwicklung am Mystic River, positioniert RE3 als qualitativ herausragendes Objekt im Markt.

## Objektdaten[1]

- Projekt: River‘s Edge 3 (RE3)
- Adresse: Rivers Edge Drive, Medford MA 0215
- Wohneinheiten (Parkplätze): 224 (180)
- Bauart: Low-Rise/Podium – 6 Stockwerke plus Holzpodium
- Grundstücksgröße: ca. 6.434 m²
- Baustart bereits im 1. Quartal 2026 erfolgt

Illustration

Impression Boston

## Projektentwickler Criterion Development Partners

Das geplante Projekt River‘s Edge 3 wird bereits das neunte gemeinsame Projekt der derigo in Partnerschaft mit Criterion sein. Der Projektentwickler selbst gestaltet bereits seit über 15 Jahren den wohnwirtschaftlichen Teil der Quartiersentwicklung „River‘s Edge Campus“ aktiv. Die derigo konnte mit Criterion bereits sieben Projekte mit 1.654 Apartments und einem Gesamtvolumen von 612 Mio. US-Dollar erfolgreich realisieren. Criterion hat auch bereits die beiden zur Quartiersentwicklung gehörenden Projektentwicklungen River‘s Edge 1 (2009) und River‘s Edge 2 (2016) erfolgreich entwickelt, vermietet und vermarktet.

## Wirtschaftliche Betrachtung

Weitere Informationen zum Anlageobjekt und der wirtschaftlichen Betrachtung finden Sie im Verkaufsprospekt vom 31.03.2025 und im 1. Nachtrag vom 21.05.2026.

[1] Gemäß aktueller Planung. Vor allem bis zum Beginn der Baumaßnahmen, aber auch darüber hinaus, können Änderungen auftreten.

# ESG-Anlagestrategie

*Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt*

Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG plant die Investition in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften. Die amerikanischen Projektentwickler und Joint-Venture Partner sollen geeignete Grundstücke erwerben und darauf „Class-A"-Apartmentanlagen bauen, vermieten und verkaufen.

## Die Klassifizierungen nach EU-Offenlegungsverordnung (SFDR)

**Artikel 6 Fonds**

Keine Nachhaltigkeitsstrategie, jedoch müssen etwaige Risiken für die Umwelt evaluiert werden.

**Artikel 8 Fonds „Light Green"**

Verpflichtung, eine Nachhaltigkeitsstrategie zu veröffentlichen und zu berücksichtigen.

Bereich Wohnimmobilien USA: Ökologische und soziale Aspekte werden bei der Auswahl der im Portfolio enthaltenen Projekte berücksichtigt.

**Artikel 9 Fonds „Impact"**

Konkretes, nachhaltiges Anlageziel, das über wirtschaftlich Gewinne hinaus geht.

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem SFDR-Anhang im Verkaufsprospekt, Seite 89 bis 95

Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale auf Grundlage der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals (SDG)) berücksichtigt, wie z. B.

### Ökologische Merkmale

- Bezahlbare und saubere Energie (Beitrag zum UN SDG Nummer 7)
- Maßnahmen zum Klimaschutz (Beitrag zum UN SDG Nummer 13)

### Soziale Merkmale

- Weniger Ungleichheiten (Beitrag zum UN SDG Nummer 10)
- Nachhaltige Städte und Gemeinden (Beitrag zum UN SDG Nummer 11)

Durch die Berücksichtigung dieser ökologischen und sozialen Merkmale leistet derigo einen Beitrag zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs).

## Scorecard-Rating-Ansatz

Die Gesellschaft nutzt zur Messung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale einen Scorecard-Rating-Ansatz, welcher ökologische und soziale (E&S-)Aspekte sowohl quantitativ als auch qualitativ erfasst und bewertet. Das Scorecard-Rating bildet die Grundlage der Bewertung der ökologischen und sozialen Merkmale von Investitionen in Projektentwicklungen von Wohnimmobilien.

## Selbstverpflichtung der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Grundlage der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI)

Die für die Anlagen der Investmentgesellschaft verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft ist Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI).

Sie hat sich zur Einhaltung folgender Prinzipien verpflichtet:

- Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
- Wir werden mit anderen UN PRI-Zeichnern, Finanzmarktteilnehmern, Investoren und Stakeholdern zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

PRI Principles for Responsible Investment

*Neben Umweltaspekten wie die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigen wir auch soziale Faktoren. Dazu gehören beispielsweise gefördertes Wohnen, Gemeinschaftsflächen und Barrierefreiheit. All diese Aspekte führen zu einem finalen ESG-Score. Unterschreitet ein Projekt einen bestimmten Schwellenwert, muss die Planung entsprechend angepasst werden – oder wir investieren nicht.*

**Alexander Becht**

Portfoliomanager
Geschäftsbereich Immobilien USA,
BVT Holding GmbH & Co. KG, München

Neben den vorgenannten Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.

# Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose)

Das unter www.derigo.de abrufbare Basisinformationsblatt enthält vier Szenarien, die zeigen, was Anleger – abhängig von der künftigen Marktentwicklung – am Ende, d. h. über die gesamte Laufzeit betrachtet, herausbekommen können. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die hier und im Basisinformationsblatt dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Die in US-Dollar angegebenen Beträge beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge.

Es wird angenommen, dass die Kapitalrückzahlungen und Erträge nach ca. vier Jahren (empfohlene Haltedauer) vollständig an die Anleger ausgeschüttet wurden, sodass die Investmentgesellschaft bereits vor der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Dauer (31.12.2031) aufgelöst werden kann. Das bei Auflösung noch vorhandene Vermögen der Investmentgesellschaft wird dann verwertet. Die nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft verbleibende Liquidität wird unter den Gesellschaftern verteilt. Die Laufzeit endet mit der Verteilung. Dieser letzte Abschnitt der Laufzeit wird als Liquidation bezeichnet.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Anleger an ihren Berater oder ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten des Beraters oder der Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch die persönliche steuerliche Situation der Anleger, die sich ebenfalls auf den erzielten Betrag auswirken kann.

## 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 zzgl. Ausgabeaufschlag 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)<br>Anlagebeispiel: 10.000 USD** | | |
|---|---|---|
| **Szenarien** | | **Wenn Sie nach 4 Jahren an der Liquidation teilnehmen** |
| **Minimum** | **Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.** | |
| **Stressszenario** | **Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** | 11.359 USD |
| | Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten | 114 % |
| **Pessimistisches Szenario** | **Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** | 12.136 USD |
| | Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten | 121 % |
| **Mittleres Szenario** | **Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** | 12.913 USD |
| | Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten | 129 % |
| **Optimistisches Szenario** | **Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** | 13.398 USD |
| | Prognostizierter Gesamtrückfluss nach Abzug der Kosten | 134 % |

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 8 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 zzgl. 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.

# US-Expertise, die sich auszahlt

*Die BVT Unternehmensgruppe erschließt seit 50 Jahren Anlegern die vielfältigen Chancen von Investitionen in US-Immobilien*

Die BVT Unternehmensgruppe, München, als inhabergeführter, bankenunabhängiger Assetmanager, steht für 50 Jahre Erfahrung am US-Immobilienmarkt.

**Umfassende Anlegerbetreuung aus einer kompetenten Hand**

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

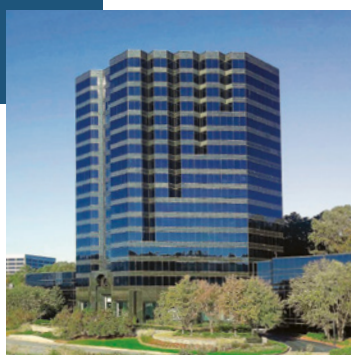
## Kompetenz in Sachwertanlagen

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.

**BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick per 31.12.2025)**

- 1976 gegründet
- 9,5 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- rund 4,4 Mrd. EUR Assets under Management
- rund 80.000 Anleger

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.



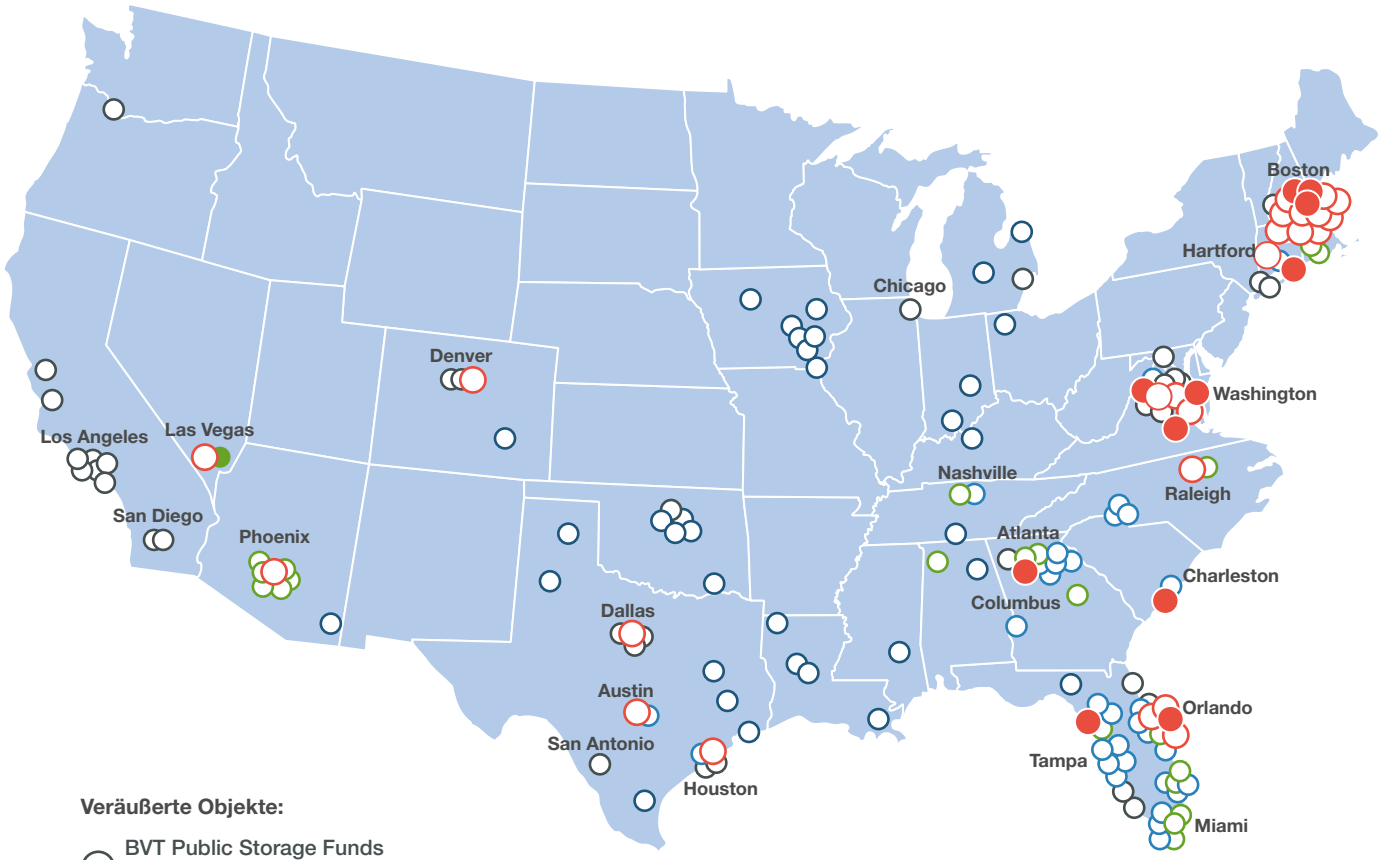
Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA
Weiteres Büro in Boston

Sitz der BVT im Werksviertel, München

Über
**3,8** Mrd.$

Investitionsvolumen
in US-Immobilen seit 1976

## Erfolgreich entwickelt – BVT Projektstandorte in den USA




**Veräußerte Objekte:**

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

**Objekte „under management“:**

- BVT Capital Partners Funds
- BVT Residential USA Fonds

**Immobilienentwicklungen (Development Funds)**

- Capital Partners Funds
  Investitionsfokus überwiegend Einzelhandel:
  22 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 511 Mio. USD
- Residential USA Funds
  Investitionsfokus Multi-Family-Apartmentanlagen:
  23 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen über 2,5 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 den Folgeseiten.

# Leistungsbilanz der BVT Residential USA Fonds

*So haben sich die BVT Residential USA Fonds entwickelt*

Bislang wurden 20 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von über 2,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 34 Apartmentanlagen mit insgesamt über 10.500 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Elf Beteiligungsgesellschaften wurden bereits veräußert. Hierbei wurden folgende Renditen erzielt:

## Aufgelöste BVT Residential USA Fonds

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

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.

1 Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebnisbeteiligung.

2 Setzt den Gewinn ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit. Zinseszinsen werden bei dieser Berechnungsmethodik nicht berücksichtigt. Die Prozentangabe ist nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichzusetzen.

3 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.

## 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.

## Laufende BVT Residential USA Fonds

| Fonds | Emission | Objekt[1] | Units | Eigenkapital |
|---|---|---|---|---|
| **BVT Residential USA 10** | 2017 | **Velo (Forest Hills)** (Boston) – verkauft | 250 | |
| | | **Tempo (Vox on Two Phase 2)** (Boston) – verkauft | 320 | 115.100 TUSD |
| | | **Arris (The Residences at Inner Belt)** (Boston)[2] | 205 | |
| **BVT Residential USA 11** | 2019 | **Bainbridge Bayview** (Clearwater) | 283 | |
| | | **Alta at Health Village** (Orlando)[3] – verkauft | 285 | 40.000 TUSD |
| **BVT Residential USA 12** | 2018 | **Arris (The Residences at Inner Belt)** (Boston)[4] | 205 | |
| | | **Allée on the Charles** (MSA Boston) – verkauft | 205 | |
| | | **Lake Linganore** (MSA Washington) – verkauft | 308 | 131.000 TUSD |
| | | **Narcoossee Cove** (Orlando) – verkauft | 354 | |
| | | **Aventon at Huntington Station** (Alexandria)[5] – verkauft | 366 | 150.530 TUSD |
| **BVT Residential USA 15 (in Liquidation)** | 2020 | **The Residences at the Loop (Methuen)** (Boston) – verkauft | 156 | 30.300 TUSD |
| | | **Aventon at Huntington Station** (Alexandria)[2] – verkauft | 366 | 150.530 TUSD |
| **BVT Residential USA 16** | 2021 | **Market Commons** (MSA Washington) | 344 | |
| | 2022 | **Bainbridge Midlothian** (Richmond) | 310 | 160.000 TUSD[6] |
| | 2024 | **NRP Webb Avenue** (Harrison/New York) | 200 | |
| **BVT Residential USA 17** | 2022 | **Aventon Gwynn (Exchange)** (MSA Atlanta) | 300 | |
| | 2023 | **The Residences on Canal Street** (MSA Boston) | 250 | 80.000 TUSD |
| **BVT Residential USA 18** (Teilfonds des BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF) | 2022 | **Newington** (Hartford County) – verkauft | 269 | |
| | 2023 | **Aventon Noelle (Mikasa)** (Charleston) | 336 | 66.000 TUSD |
| **BVT Residential USA 19[7]** | 2024 | **Aventon Grove (Holly Hill)** (MSA Orlando) | 288 | 40.000 TUSD |
| | 2025 | **NRP Democracy Center** (MSA Washington) | 386 | |
| **BVT Residential USA 20[8]** | 2025 | **NRP Democracy Center** (MSA Washington) | 386 | 16.460 TUSD |

1 Die Objekte werden jeweils über Joint-Venture Projektentwicklungsgesellschaften gehalten.
2 Co-Investition mit BVT Residential USA 12
3 Co-Investition mit BVT Residential USA 14
4 Co-Investition mit BVT Residential USA 10
5 Co-Investition mit BVT Residential USA 15
6 Einzelmandat; Einlage kann erhöht werden
7 Co-Investition mit BVT Residential USA 20
8 Co-Investition mit BVT Residential USA 19

## Erfolgreiche Fortsetzung der BVT Residential USA Serie

Über die letzten Jahre konnten die erfolgreichen Objektverkäufe der BVT Residential USA Serie fortgesetzt und mit überwiegend sehr guten Ergebnissen abgeschlossen werden. Nach einer für einen einzelnen Investor konzipierten Fondsstruktur in Form eines Luxemburger S.C.S. SICAF-RAIF („BVT Residential USA 16“) wurde 2022 eine zweite Fondsstruktur, der BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF, lanciert und der Teilfonds „BVT Residential USA 18“ als Multi-Investoren-Fonds aufgelegt.

**Folgende Projekte noch laufender Fonds wurden bereits veräußert**

**„Lake Linganore“ in Frederick/Maryland**

BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 308 |
| **Verkauf:** | 2021 |
| **Laufzeit:** | 29,4 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 92.500 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | >19 %[2] |

**„Alta at Health Village“ in Orlando, Florida**

Co-Investment BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG/ BVT Residential USA 14 L.P.

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 285 |
| **Verkauf:** | 2022 |
| **Laufzeit** | 36 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 107.000 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | >16 %[2, 3] |

**„Narcoossee Cove“ in Orlando, Florida**

BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 354 |
| **Verkauf:** | 2021 |
| **Laufzeit:** | 29 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 143.000 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | >33 %[2] |

**„Tempo“ (Vox on Two Phase 2) in Boston, Massachusetts**

BVT Residential USA 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 320 |
| **Verkauf:** | 2021 |
| **Laufzeit:** | 50 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 174.550 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | rund 14 %[2] |

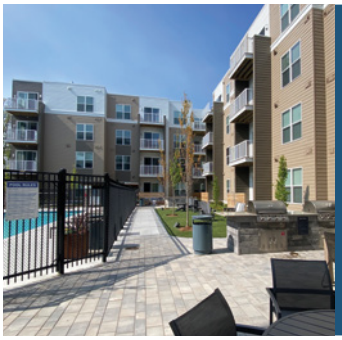
1 Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zur Ergebnisbeteiligung. Die Berechnung setzt den Gewinn (unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten, einschließlich derjenigen auf Fondsebene) ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundene Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit. Zinseszinsen werden bei dieser Berechnungsmethodik nicht berücksichtigt.

2 Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 21. **Fondswährung: US-Dollar.**

**Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.
Aus den Renditen auf Ebene der Projektgesellschaften sind keine unmittelbaren Rückschlüsse zur Höhe der Renditen auf Fondsebene für die Anleger möglich.

3 Projektrendite des Publikums-AIF BVT Residential USA 11. Der co-investierende BVT Residential USA 14 wurde bereits aufgelöst (siehe Tabelle Seite 26).

## Folgende Projekte noch laufender Fonds wurden bereits veräußert



**„The Residences at the Loop“ (Methuen) in Boston, Massachusetts**

BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 156 |
| **Verkauf:** | 2024 |
| **Laufzeit** | 46 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 58.100 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | 9,2 %[2] |

**„Velo“ (Forest Hill) in Boston, Massachusetts**

BVT Residential USA 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 250 |
| **Verkauf:** | 2024 |
| **Laufzeit** | 85 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 102.500 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | –3,5 %[3] |

**„Allée on the Charles“ bei Boston, Massachusetts**

BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 205 |
| **Verkauf:** | 2024 |
| **Laufzeit** | 50 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 114.000 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | 9,10 %[2] |

**„Aventon at Huntington Station“ in Alexandria, Virginia**

BVT Residential USA 12/15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

**Co-Investment**

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 366 |
| **Verkauf:** | 2026 |
| **Laufzeit** | 56 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 150.530 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | >8,5 %[2] |

**„Millyard (Newington)“ in Hartford, Connecticut**

BVT Residential USA 18 (Teilfonds des BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF)

| | |
|---|---|
| **Apartmentanzahl:** | 269 |
| **Verkauf:** | 2026 |
| **Laufzeit** | 28 Monate |
| **Verkaufspreis:** | 97.500 TUSD |
| **Ergebnis p.a.[1]:** | 10,2 %[2] |

1 Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zur Ergebnisbeteiligung. Die Berechnung setzt den Gewinn (unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten, einschließlich derjenigen auf Fondsebene) ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundene Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit. Zinseszinsen werden bei dieser Berechnungsmethodik nicht berücksichtigt.

2 Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Residential USA 21. **Fondswährung: US-Dollar.**

3 Der Investitionsverlauf von „Velo“ war, abgesehen von einem generell schwierigen Marktumfeld für Immobilientransaktionen, insbesondere bedingt durch das massiv gestiegene US-Zinsniveau, in besonderem Maße von der Covid-Pandemie stark beeinträchtigt. Dies vor allem, da die Monate der Baufertigstellung sowie die Erstvermietung direkt mit dem Covid-Ausbruch zusammenfielen, wobei sich die bekannten Begleiterscheinungen der Pandemie deutlich negativ ausgewirkt hatten (z.B. sprunghafter Anstieg der Arbeitslosenrate, Rückgang neuer Haushaltsgründungen, Lock-Downs, Lieferkettenprobleme).

**Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Aus den Renditen auf Ebene der Projektgesellschaften sind keine unmittelbaren Rückschlüsse zur Höhe der Renditen auf Fondsebene für die Anleger möglich.

# Bestens beraten durch den US-Steuerservice der BVT

*IITS – Ihre Experten für Steuerfragen in den USA mit über 35 Jahren Erfahrung*

**Umfangreiches Service-angebot im Bereich US-Steuer durch die IITS**

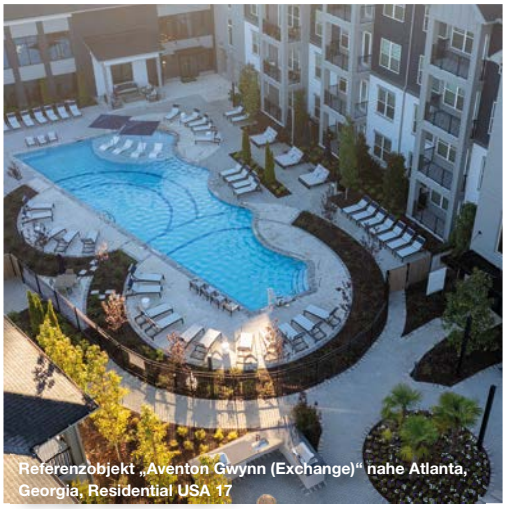
IITS
International Investor Tax Services, LLC

## IITS: Fullservice rund um die US-Steuererklärung

Wer in US-Immobilien investiert, ist gesetzlich verpflichtet jährlich eine Einkommensteuererklärung in den USA abzugeben. Die International Investor Tax Services, LLC (IITS), ein Tochterunternehmen der BVT mit aktuell ca. 3.000 Kunden, bietet nicht in den Vereinigten Staaten ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung an.

Auf Basis ihrer über 35-jährigen Tätigkeit bündelt die IITS wie kaum ein anderer Anbieter umfangreiches Know-how im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung speziell für deutsche Anleger. Ein erfahrenes Team aus Steuerberatern, Buchhaltern und Steuerexperten übernimmt dabei sowohl das Erstellen und Übermitteln der kompletten Steuererklärung als 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 sie einen Bericht über die Höhe einer ggf. erfolgenden Steuererstattung. Die dabei verwendeten Erstattungsschecks der Behörde werden nach Prüfung durch die IITS direkt an den Anleger weitergeleitet. Sollte es zu einer Steuernachzahlung kommen, ermittelt die IITS 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. 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. Weitere Informationen unter https://www.bvt.de/mediathek/us-steuerservice/



Referenzobjekt „Aventon Gwynn (Exchange)“ nahe Atlanta, Georgia, Residential USA 17

# Risikohinweise

*Eine Beteiligung an dem BVT Residential USA 21 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 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.

- **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-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 14 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 abrufbar sind.

Referenzobjekt „Aventon Gwynn (Exchange)" nahe Atlanta, Georgia, Residential USA 17

# Glossar

## Cap-Rate

Die „Cap-Rate“ ist ein Begriff aus der amerikanischen Immobilienbranche. Sie ist die Anfangsrendite eines Immobilienobjekts, die sich aus den Netto-Mieteinnahmen in Relation zum Kaufpreis ergibt.

## „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.

## Garden-Style-Apartments

„Garden-Style-Apartments“ bestehen aus mehreren kleineren Wohngebäuden mit 2 bis 4 Stockwerken. Die Wohnanlagen verfügen über Patios und gartenähnliche Außenanlagen sowie ebenerdige Park- bzw. Garagenstellplätze.

## Monitoring

Unter „Monitoring“ versteht man die laufende Kontrolle eines Bauprojekts, in der Regel durch einen unabhängigen vom Bauherrn bestimmten Sachverständigen, zur Gewährleistung der geschuldeten Qualitäten und Bauzeiten.

## NAV

Der Nettoinventarwert („NAV“) ergibt sich aus der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden des AIF und wird mindestens einmal jährlich ermittelt. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwerts sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen des AIF erhöht oder herabgesetzt wird. Die Bewertungen der Vermögensgegenstände und Berechnungen des Nettoinventarwerts je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen.

## Pre-Development-/Development-Phase

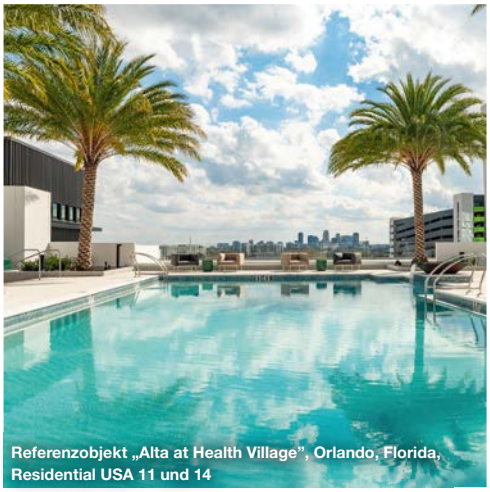
Die Entwicklung einer Immobilie gliedert sich in zwei Phasen, eine bauvorbereitende Phase („Pre-Development“) und eine Bauphase („Development“).

Die „Pre-Development-Phase“ im Immobilienbereich umfasst üblicherweise neben einer Standortanalyse unter anderem auch die Erstellung eines Bodengutachtens für das ausgewählte Grundstück und die Einholung von Baugenehmigungen. Des Weiteren werden Verhandlungen mit dem Generalübernehmer zu Planungskosten, Baufertigstellungs- und Festpreisgarantien geführt. Auch die Finanzierung für das Projekt wird in dieser Phase gesichert.

In der sich anschließenden „Development-Phase“ beginnen die Arbeiten am Grundstück.

## Wrap-Style-Apartments

Bei „Wrap-Style-Apartments“ handelt es sich um wenige größere Wohngebäude, gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage. In der Regel haben die Gebäude 3 bis 5 Stockwerke, sind mit Aufzügen ausgestattet und verfügen über gemeinschaftliche Grünanlagen im Außenbereich.



**Referenzobjekt „Alta at Health Village“, Orlando, Florida, Residential USA 11 und 14**

# Ergänzende Erläuterungen zu den in dieser Unterlage getroffenen Renditeangaben

| | Gesamtausschüttung[1] | jährliche Durchschnittsrendite[1] gemäß PRIIPs-Verordnung | Mittelwert nach Beitrittszeitpunkten IRR p.a.[1] |
|---|---|---|---|
| Stressszenario | 114 % | 3,24 % | 4,32 % |
| Pessimistisches Szenario | 121 % | 4,96 % | 7,16 % |
| Mittleres Szenario | 129 % | 6,6 % | 9,48 % |
| Optimistisches Szenario | 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.

[1] 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.

Referenzobjekt „Bainbridge Bayview", Clearwater, Florida, Residential USA 11

**Impressum**
Gesamtherstellung und Gestaltung: Image-Factory Werbeagentur GmbH

**Bildnachweise**
© istock: Titelseite, Seite 10 links, Seite 11, Seite 15 links, Seite 16 rechts, Seite 17 rechts,
© shutterstock: Titelseite Mitte unten und oben, Seite 14 links, Seite 19 unten
© Unsplash: Seite 10 rechts, Seite 16 links, Seite 17 links
© Pexels: Seite 14 rechts
© Press release Amazon: Seite 15 rechts
© Deka Immobilien Investment GmbH: Seite 24 rechts

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta

## 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 141h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter 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 21. 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 21.

WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

Redaktionsstand: Mai 2026

Mehr erfahren
www.residential-usa.de

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 381 65-206
Telefax: +49 89 381 65-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de