BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Aktualisierung des Verkaufsprospekts

Ein Angebot der derigo

Aktualisierung des Verkaufsprospekts

mit

Gesellschaftsvertrag

zur Beteiligung an der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

(in diesem Verkaufsprospekt auch bezeichnet als: Investmentgesellschaft)

extern verwaltet durch die

derigo GmbH & Co. KG, München

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Datum der Auflegung des Investmentvermögens: 15.05.2025

Datum dieser Aktualisierung: 05.08.2026

Verträge

Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft

§ 3 Absatz (2) des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Die Anlagebedingungen sind nicht Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrages. Die Anlagebedingungen werden als Anlage 1 zu diesem Gesellschaftsvertrag genommen.

§ 4 Absatz (4) des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Treugeber haben jederzeit das Recht, die Übertragung des vom Treuhandkommanditisten für ihre Rechnung gehaltenen Gesellschaftsanteils auf sich zu verlangen und als Sonderrechtsnachfolger des Treuhandkommanditisten in die Gesellschaft einzutreten. Der Eintritt des Treugebers in die Gesellschaft wird erst mit der Eintragung des Eintritts, das heißt der Sonderrechtsnachfolge, im Handelsregister wirksam. Für Anleger ist als Haftsumme EUR 1,00 im Handelsregister einzutragen. Es gelten ferner die Bestimmungen des nachfolgenden § 13 Absatz 6.

§ 6 Absatz (4) des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Zur Erhöhung des vereinbarten Beitrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage sind die Gesellschafter somit nicht verpflichtet.

§ 8 Absatz (8) des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Der persönlich haftende Gesellschafter und seine gesetzlichen Vertreter sind von dem gesetzlichen Wettbewerbsverbot befreit.

§ 9 Absatz (12) des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Beschlussgegenstände gemäß § 9 Absatz 2 Buchstaben d) (Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages) und f) (Auflösung oder Umwandlung – wie zum Beispiel Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel – der Gesellschaft) bedürfen eines Beschlusses mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen, soweit nach zwingenden gesetzlichen Regelungen keine höhere Mehrheit erforderlich ist. Wird durch den Beschluss in seine Rechte und Pflichten eingegriffen, ist ferner die Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters erforderlich, sofern kein gesetzliches Stimmverbot besteht.

§ 12 Absatz (3) 1. Unterabsatz des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Zeitpunkt und Höhe von Auszahlungen bestimmt der persönlich haftende Gesellschafter abweichend von § 169 HGB und § 122 HGB im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die das Liquiditätsmanagement verantwortet, wie folgt.

§ 14 Absatz (4) des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Liegt in der Person eines Kommanditisten ein nach dem Gesetz zu seiner gerichtlichen Ausschließung aus der Gesellschaft berechtigender wichtiger Grund vor, so kann er aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, ohne dass die Ausschließung durch gerichtliche Entscheidung ausgesprochen werden muss. Die Erklärung der Ausschließung erfolgt, ohne dass es eines Beschlusses nach § 9 bedarf, durch den Komplementär. Der Komplementär und der Treuhandkommanditist können nur durch gerichtliches Urteil oder aus einem zur gerichtlichen Ausschließung berechtigenden wichtigen Grund durch Beschluss gemäß § 9 ausgeschlossen werden.

§ 14 Absatz (6) des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:
Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen, wenn ein nach dem Gesetz zur außerordentlichen Kündigung berechtigender wichtiger Grund vorliegt.

§ 17 des Gesellschaftsvertrages wurde geändert:

(1) Die Gesellschaft kann durch Beschluss gemäß § 9 auch vor der festgelegten Dauer aufgelöst werden. Die Gesellschaft ist dann nach den gesetzlichen Vorschriften zu liquidieren.
(2) Wird die Gesellschaft aufgelöst, hat sie auf den Tag der Auflösung nach den Bestimmungen des KAGB und des HGB Rechnung zu legen.
(3) Die Gesellschafter können durch Beschluss gemäß § 9 mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen anstelle der Verwahrstelle die externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft als Liquidator bestellen.
(4) Die Bestimmungen der §§ 8, 10 und 12 gelten in der Liquidation entsprechend.
(5) Der Liquidator hat über den Stand der Abwicklung nach KAGB und HGB Rechnung zu legen.
(6) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta

WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

Mehr erfahren
www.bvt.de

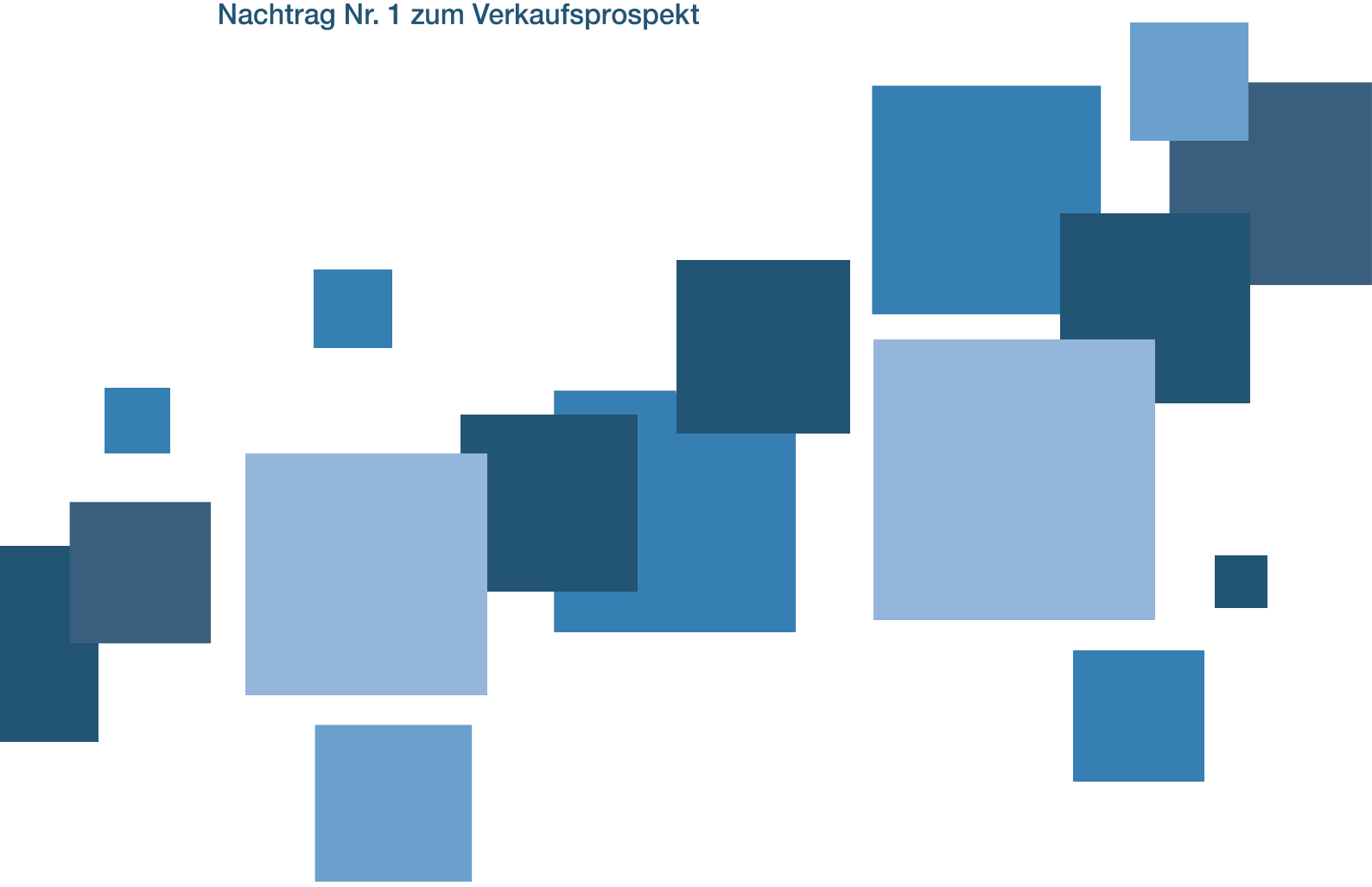
derigo›

Kapitalverwaltungsgesellschaft
derigo GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München
Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de

BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt



Ein Angebot der derigo

BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt

zur mittelbaren Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten an
der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG,

extern verwaltet durch die
derigo GmbH & Co. KG, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dieses Dokument wird gemäß § 316 Abs. 5 KAGB als erster Nachtrag zum Verkaufsprospekt vom 31.03.2025 veröffentlicht und ist interessierten Anlegern zusammen mit dem Verkaufsprospekt vom 31.03.2025 sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen zur Verfügung zu stellen.

Datum dieses Nachtrags: 21.05.2026

Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht
Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils eines geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Widerrufsfolgen
Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357 b des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Hiernach sind die beiderseits empfangenen Leistungen spätestens nach 30 Tagen zurückzugewähren.

Sonstige gesetzliche Widerrufsrechte
Dieses Widerrufsrecht gilt unabhängig von sonstigen gesetzlichen Widerrufsrechten und lässt sonstige gesetzliche Widerrufsrechte unberührt. Für solche sonstigen gesetzlichen Widerrufsrechte gilt die im Zeichnungsschein abgedruckte Widerrufsbelehrung.

Einleitung

Der Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt behandelt die erfolgreiche Anbindung des ersten Projektes, die Projektentwicklung „The Residences at River‘s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA (im Folgenden: „River‘s Edge 3“) mit dem Joint-Venture-Partner Criterion Development Partners. Das Closing (Durchführung der Verträge) hat am 31.03.2026 stattgefunden.

Überblick

Grundlagen

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie
Auf Seite 7 des Verkaufsprospekts wird der zweite Absatz in der linken Spalte wie folgt neu gefasst und ersetzt den bisherigen Text:

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen stand noch nicht fest, welche konkreten Beteiligungen erworben werden. Die Investmentgesellschaft hat mittlerweile das erste Projekt, die Projektentwicklung „River‘s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA, mit dem Joint-Venture-Partner Criterion Development Partners erworben. Weitere Beteiligungen stehen derzeit noch nicht fest.

Anlageobjekte

Im Verkaufsprospekt wird zwischen den Abschnitten „Risiken“ und „Erfahrungen und Kompetenzen der BVT Unternehmensgruppe und ihrer Partner in den USA“ nach Seite 26 ein neuer Abschnitt „Anlageobjekte” eingefügt:

Die Investmentgesellschaft wird in mindestens zwei Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen in den Vereinigten Staaten von Amerika investieren. Dabei handelt es sich um folgende Beteiligungen:

- Eine Minderheitsbeteiligung an der River‘s Edge 3 Operating JV LLP, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, die zusammen mit der River‘s Edge 3 Real Estate JV LLP, ebenfalls einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, über ihre Beteiligung an der The Residences at River‘s Edge 3, LLP, der eigentumshaltenden Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von 62,13 % die Projektentwicklung „River‘s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA, entwickelt.
- Voraussichtlich eine weitere Beteiligung an einer noch nicht feststehenden Projektentwicklungsgesellschaft (Private-Equity-Unternehmensbeteiligung) in den Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft

Beteiligung an River‘s Edge 3 Operating JV LLP, die über ihre Beteiligung an der The Residences at River‘s Edge 3, LLP, die Projektentwicklung „River‘s Edge 3“ entwickelt

Die Investmentgesellschaft hat am 31.03.2026 mit einer Kapitalbeteiligung von 35,44 % eine Minderheitsbeteiligung an der River‘s Edge 3 Operating JV LLP, erworben, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht (Limited Liability Partnership), die über ihre Beteiligung an der The Residences at River‘s Edge 3, LLP, (im Folgenden: „Eigentümergesellschaft“ oder „Owner LLP“) mit einer Kapitalbeteiligung von 62,13 % die Projektentwicklung „River‘s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA, entwickelt. Die Projektentwicklung wird nachstehend im Einzelnen beschrieben.

Criterion Development Partners
Criterion Development Partners hat ihren Hauptsitz in Dallas und ist ein 2004 gegründetes Investmentunternehmen für Mehrfamilienimmobilien. Das Unternehmen konzentriert sich auf Erwerb, Entwicklung, Management und Verkauf hochwertiger Wohnanlagen.

Seit der Gründung wurden 27 Projekte mit einem Investitionsvolumen von rund 1,6 Mrd. US-Dollar umgesetzt. Davon wurden 19 verkauft. Insgesamt wurden rund 19.000 Wohneinheiten seit Gründung entwickelt.

Projektlage
Das Grundstück befindet sich in direkter Nähe des Mystic River – mit dem Pkw oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zehn Fahrminuten nördlich von Downtown Boston – innerhalb der Quartiersentwicklung „River's Edge Campus", welcher neben zwei weiteren Apartmentanlagen auch Büroimmobilien, Nahversorgungsmöglichkeiten und Restaurants umfasst. Die nächste Bahnstation ist 0,7 Meilen (Wellington Station – MBTA Orange Line) entfernt und kann mit einem bestehenden kostenlosen Shuttle-Service problemlos erreicht werden. Boston gilt als einer der attraktivsten und stabilsten Wohnungsmärkte in den USA mit hoher Kaufkraft, starkem Arbeitsmarkt, mit über 140.000 Unternehmen, und begrenztem Wohnungsangebot. Im Umkreis von 45 Minuten Fahrtzeit gibt es über 2 Mio. Jobs.

Objektdaten
„River's Edge 3" ist mit 224 Wohneinheiten über sechs Stockwerke mit Podium geplant.

„Class-A"-Apartmentanlagen wie die geplante „The Residences at River's Edge" sind im gehobenen Segment angesiedelt, sowohl hinsichtlich der Bauqualität als auch der späteren Ausstattung, und bieten umfangreichen Service vor Ort. Dazu gehören Gemeinschaftsflächen, ein Pool, moderne Fitnesscenter, Arbeitsräume, Grillstationen, ein SPA für Haustiere und andere Annehmlichkeiten. Darüber hinaus verfügen die Apartments meist über eine hochwertige Möblierung, voll ausgestattete Küchen, Waschmaschine und Trockner sowie attraktive Bodenbeläge.

- Projekt: „River's Edge 3"
- Adresse: 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, im Großraum Boston, Massachusetts
- Wohneinheiten: 224
- Bauart: 6 Stockwerke mit Podium in Holzbauweise mit Garage
- Grundstücksgröße: ca. 6.434 m²
- Geplanter Baubeginn: März 2026
- Geplante Fertigstellung: Q3 2028

Beschreibung des Anteils an der River's Edge 3 Operating JV LLP

Gesellschaftsvertrag der River's Edge 3 Operating JV LLP

Rechtsform und Zweck der Projektentwicklungsgesellschaft, Gesellschafter und Einlagen
Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (im Folgenden: „BVT 21"), die BVT Reinert Residential USA 22 GmbH & Co. KG (im Folgenden: „BVT 22") und die RE3, LP, (im Folgenden: „CPC") haben am 31.03.2026 den Gesellschaftsvertrag der River's Edge 3 Operating JV, LLP, (im Folgenden: „Projektentwicklungsgesellschaft") abgeschlossen. Die Projektentwicklungsgesellschaft ist als Personengesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware gegründet worden. Ihr Zweck ist es, unmittelbar oder mittelbar über ihre Beteiligung an der The Residences at River's Edge 3, LLP, (im Folgenden: „Eigentümergesellschaft" oder „Owner LLP") ein ca. 1,59 acres (entspricht ca. 6.434 m²; 1 acre = rund 4.047 m²) großes Grundstück in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Massachusetts, USA, zu erwerben, zu entwickeln und mit einem Apartmentkomplex zu bebauen, diesen zu vermieten und später zu verwerten. Die Projektentwicklungsgesellschaft hält 62,13 % der Beteiligungen an der Owner LLP.

An der Projektentwicklungsgesellschaft sind beteiligt:

- BVT 21 mit einer Beteiligung von 35,44 %,
- BVT 22 mit einer Beteiligung von 54,56 % und
- CPC mit einer Beteiligung von 10,00 %.

Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft betragen wie folgt:

- BVT 21: 9.466.890 US-Dollar,
- BVT 22: 14.572.500 US-Dollar und
- CPC: 2.671.043 US-Dollar.

Die Einlagen bestehen aus Einlagen zur Finanzierung des Grundstückserwerbs und weiteren Zwischenfinanzierungseinlagen. Zeitgleich mit den Einlagen zum Grundstückserwerb bringt CPC zudem sämtliche Rechte und Ansprüche aus bestehenden Grundstücksankaufsverträgen, Studien, Gutachten, Vermessungsunterlagen sowie sonstige projektbezogene Rechte in die Struktur ein. Für diesen Sachbeitrag ist im Gesellschaftsvertrag ein anfänglicher Wert von Null US-Dollar vorgesehen. Die weiteren Einlagen sind nach Maßgabe eines Einlagenplans zu leisten. Dabei sieht der Gesellschaftsvertrag vor, dass CPC den BVT-Gesellschaften für spätere Einzahlungsanforderungen grundsätzlich eine Vorlaufzeit von mindestens drei Wochen einzuräumen hat. Die Gesellschafter sind nur bis zur Höhe ihrer jeweiligen anfänglichen Einlageverpflichtung zur Leistung weiterer anfänglicher Einlagen verpflichtet, es sei denn, das Entwicklungsbudget wird mit Zustimmung der Beteiligten geändert.

Geschäftsführung
CPC hat als Administrative Partner die Verantwortung für das Tagesgeschäft der Projektentwicklungsgesellschaft. CPC vertritt danach die Projektentwicklungsgesellschaft nach außen. Soweit der Gesellschaftsvertrag keine andere Regelung trifft, hat CPC die laufenden Geschäfte der Gesellschaft eigenverantwortlich zu führen und alle Maßnahmen vorzunehmen, die zur Verfolgung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder zweckmäßig sind. Hierzu gehört insbesondere, das Kapital und die laufenden Einnahmen der Gesellschaft im Rahmen des Gesellschaftsvertrags zu verwenden, Bankkonten der Gesellschaft einzurichten, zu unterhalten und zu überwachen, Gelder und Wertpapiere der Gesellschaft bei zugelassenen Kreditinstituten anzulegen, Ge-

richts- und Verwaltungsverfahren für die Gesellschaft einzuleiten, zu führen, beizulegen oder zu beenden und die hierfür erforderlichen Berater zu beauftragen. CPC ist ferner berechtigt, die Geschäfte der Gesellschaft mit dem allgemeinen Ziel der wirtschaftlichen Gewinnerzielung zu führen und die zur Übertragung oder Belastung des Grundstücks erforderlichen Urkunden und Erklärungen auf Ebene der Eigentümergesellschaft zu unterzeichnen, soweit die jeweilige Maßnahme nach dem Gesellschaftsvertrag zugelassen und beschlossen ist.

Im Innenverhältnis ist CPC jedoch an die Zustimmungserfordernisse des Gesellschaftsvertrags gebunden. Soweit der Gesellschaftsvertrag keine andere Regelung trifft, ist für zustimmungsbedürftige Maßnahmen die Zustimmung der nicht vertragsbrüchigen Gesellschafter erforderlich. Ohne Zustimmung darf CPC insbesondere keine Maßnahmen vornehmen, die gegen den Gesellschaftsvertrag verstoßen oder die ordnungsgemäße Fortführung des Gesellschaftsbetriebs unmöglich machen würden. Zustimmungsbedürftig sind insbesondere die Abgabe eines Anerkenntnisses gegen die Gesellschaft, die Wiederanlage von Erlösen aus Verkauf, Vermietung außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs oder Refinanzierung in andere Vermögenswerte, die nicht Teil des Projekts sind oder dieses nicht verbessern, die Aufnahme weiterer Gesellschafter, eine Verschmelzung oder Zusammenlegung mit einem anderen Unternehmen, der Erwerb weiterer Grundstücke, eine wesentliche nachteilige Änderung des Charakters des Projekts als Apartmentanlage, Maßnahmen oder Vereinbarungen, die nach den vertraglichen Regelungen zu Interessenkonflikten eingeschränkt oder untersagt sind, die Änderung von Anlagen zum Gesellschaftsvertrag, die Änderung von Abschreibungs-, Buchführungs- oder Steuerbehandlungsgrundsätzen, Ausschüttungen an Gesellschafter außerhalb der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Verteilungsregelungen sowie alle Maßnahmen, die nach dem Gesellschaftsvertrag selbst oder auf Ebene der Eigentümergesellschaft einer Zustimmung bedürfen.

Soweit nach dem Gesellschaftsvertrag eine Zustimmung der Projektentwicklungsgesellschaft auf Ebene der Eigentümergesellschaft erforderlich ist, sind insoweit die dortigen Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte zu beachten. Im Fall der Abberufung von CPC als Administrative Partner gehen die Geschäftsführungsrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags auf die verbleibenden Gesellschafter über.

CPC kann als Administrative Partner ersetzt werden. Ein solcher Austausch kommt insbesondere in Betracht, wenn CPC als Administrative Partner nach dem Gesellschaftsvertrag abberufen und ersetzt wird oder wenn ein vertraglich definierter Ausfalltatbestand vorliegt. In diesem Zusammenhang greifen zugleich die Regelungen der Baufinanzierung ein. Danach müssen im Fall einer Ersetzung unter anderem ein geeigneter Ersatz-Garantiegeber gestellt und ggf. ein neuer qualifizierter Projektentwickler oder Verwalter benannt werden.

CPC hat außerdem sicherzustellen, dass ein den Finanzierungsanforderungen entsprechender Versicherungsschutz besteht. Die Projektentwicklungsgesellschaft hat bzw. wird verschiedene Verträge abschließen. Zu diesen Verträgen und den Vergütungen, die hiernach zu zahlen sind, siehe im nachstehenden Abschnitt „Dienstleistungsverträge der Projektentwicklungsgesellschaft“. Die Projektentwicklungsgesellschaft wird ferner an die BVT National Partners, L.P., eine Asset-Management-Vergütung zahlen. Diese beträgt 2,5 % der gesamten anfänglichen Kapitaleinlagen von BVT 21 und BVT 22 und beläuft sich nach derzeitigem Stand auf voraussichtlich 600.984,00 US-Dollar. Die Zahlung erfolgt jeweils zeitgleich und anteilig mit den einzelnen Einlagenraten von BVT 21 und BVT 22.

Ausschüttungen, Ergebnisbeteiligung

Mietüberschüsse, Refinanzierungserlöse und Nettoveräußerungserlöse der Projektentwicklungsgesellschaft sind nach einer vertraglich festgelegten Reihenfolge an die Gesellschafter auszuschütten.

- Zunächst werden zusätzliche Einlagen zur Deckung laufender Betriebsdefizite zurückgeführt. Hierbei erhalten die betreffenden Gesellschafter zuerst eine Verzinsung in Höhe von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf diese zusätzlichen Einlagen und anschließend die Rückzahlung dieser Einlagen selbst.
- Danach erhalten die Gesellschafter anteilig entsprechend ihrer Vorzugsverzinsung eine Vorzugsrendite von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf ihre anfänglichen Kapitaleinlagen. Im Anschluss werden die anfänglichen Kapitaleinlagen der Gesellschafter zurückgezahlt.
- Danach werden zusätzliche Einlagen zur Deckung außerplanmäßiger Baukosten zurückgeführt, wiederum zunächst mit einer Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung und anschließend durch Rückzahlung dieser Einlagen.
- Sodann erfolgen weitere Ausschüttungen an die Gesellschafter im Verhältnis der sogenannten First Residual Percentage Interests, also im Verhältnis von 29,533 % an BVT 21, 45,467 % an BVT 22 und 25 % an CPC, bis BVT 21 und BVT 22 auf ihre anfänglichen Kapitaleinlagen jeweils insgesamt eine Verzinsung von 15 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung erhalten haben.
- Danach erhält CPC zunächst allein eine Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf einen nachrangigen Teil seiner anfänglichen Kapitaleinlage in Höhe von 310.650 US-Dollar und anschließend die Rückzahlung dieses nachrangigen Einlageteils selbst.
- Danach erhält CPC zunächst Ausschüttungen, bis CPC eine Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf bestimmte von CPC bzw. dem Development Manager getragene garantierte Kosten erhalten hat; anschließend erhält CPC Ausschüttungen, bis diese garantierten Kosten selbst vollständig zurückgezahlt worden sind.

› Erst danach werden verbleibende Überschüsse endgültig im Verhältnis der sogenannten Final Residual Percentage Interests verteilt, also im Verhältnis von 17,720 % an BVT 21, 27,280 % an BVT 22 und 55 % an CPC.

Der Vorabgewinn beziehungsweise die Vorzugsverzinsung beträgt damit in mehreren Stufen jeweils 10 % p. a. oder 15 % p. a. auf die jeweils betroffenen Einlagen beziehungsweise auf bestimmte zugunsten von CPC zu berücksichtigende garantierte Kosten, wobei die Verzinsung monatlich aufgezinst wird. Die Ausschüttungsregelung ist damit gestuft aufgebaut. Zunächst werden Sonder- und Defiziteinlagen einschließlich ihrer Verzinsung bedient, sodann die anfänglichen Kapitaleinlagen einschließlich der Vorzugsverzinsung zurückgeführt; daran schließen sich weitere CPC-spezifische Rückführungs- und Verzinsungsstufen an, bevor die weitergehende Überschussverteilung greift.

Übertragung von Gesellschaftsanteilen
Grundsätzlich ist kein Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter seinen Gesellschaftsanteil zu veräußern, zu belasten oder in sonstiger Weise darüber zu verfügen. Verfügungen, die gegen diese Regelung verstoßen, sind gesellschaftsvertraglich unzulässig. Der betroffene Gesellschafter bleibt in einem solchen Fall weiterhin an seine Pflichten gebunden und haftet für sämtliche Schäden, die der Gesellschaft oder den Mitgesellschaftern aus einem solchen Verstoß entstehen.

BVT 21 und BVT 22 sind jedoch berechtigt, ihre Beteiligungen unter bestimmten Voraussetzungen an ihre jeweiligen Gesellschafter weiterzugeben, insbesondere im Zusammenhang mit ihrer Auflösung oder Liquidation. Voraussetzung ist unter anderem, dass die maßgeblichen vertraglichen Verpflichtungen weiterhin erfüllt werden, die Finanzierung nicht beeinträchtigt wird und die gesellschaftsvertraglichen Zusicherungen auch nach der Übertragung fortbestehen. Ein Austritt einzelner Gesellschafter aus der Gesellschaft ist dagegen grundsätzlich ausgeschlossen. Kein Gesellschafter ist berechtigt, einseitig auszuscheiden, die Gesellschaft aufzulösen oder die Rückzahlung seiner Einlagen außerhalb der vertraglich vorgesehenen Ausschüttungsreihenfolge zu verlangen.

Vertragsverletzung durch einen Gesellschafter
Falls sich ein Gesellschafter einer Vertragsverletzung schuldig macht, richten sich die Ansprüche der anderen Gesellschafter und der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Im Weiteren ist der vertragsverletzende Gesellschafter verpflichtet, der Projektentwicklungsgesellschaft den hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen und sämtliche Kosten und sonstigen Nachteile auszugleichen. Bei einem Einlagenverzug oder einem sonstigen vertraglich definierten Ausfalltatbestand können dem vertragsverletzenden Gesellschafter bestimmte Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte entzogen werden. Ausschüttungen an ihn können zurückbehalten und mit Gegenansprüchen verrechnet werden. Handelt es sich bei dem vertragsverletzenden Gesellschafter um CPC, greifen darüber hinaus besondere Rechtsfolgen, insbesondere im Zusammenhang mit der Ersetzung als Administrative Partner und mit den Rechten aus der Bau- und Entwicklungsgarantie.

Dauer und Auflösung der Projektentwicklungsgesellschaft
Die Projektentwicklungsgesellschaft besteht ab Abschluss des Gesellschaftsvertrages fort, bis sie nach den vertraglichen Regelungen aufgelöst wird. Eine Auflösung erfolgt insbesondere durch Vereinbarung der Gesellschafter, durch den Verkauf sämtlicher Vermögenswerte der Gesellschaft, durch Insolvenz der Gesellschaft oder spätestens am 31.12.2038. Auch das Ausscheiden des letzten geschäftsführenden Gesellschafters kann zur Auflösung führen, sofern die übrigen Gesellschafter die Gesellschaft nicht in zulässiger Weise fortführen. Nach Auflösung sind die Vermögenswerte zu verwerten, die Verbindlichkeiten zu begleichen und ggf. angemessene Rückstellungen für unvorhergesehene Verpflichtungen zu bilden.

Verkauf der Immobilie
Regelungen zum Verkauf der Immobilie sind im Gesellschaftsvertrag der Eigentümergesellschaft geregelt. Die Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft haben sich ausdrücklich verpflichtet, diese Regelungen ebenfalls gegen sich gelten zu lassen. Die Projektentwicklungsgesellschaft ist daher bei einem späteren Verkauf der Immobilie an die im Gesellschaftsvertrag der Eigentümergesellschaft enthaltenen Verkaufsregelungen gebunden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass CPC zugleich auch selbst Gesellschafter der Eigentümergesellschaft ist und deshalb dort eigene, von der Projektentwicklungsgesellschaft unabhängige Rechte im Zusammenhang mit einem Verkauf der Immobilie hat.

Gesellschaftsvertrag der The Residences at River‘s Edge 3, LLP (Owner LLP)

Rechtsform und Zweck der Eigentümergesellschaft, Gesellschafter und Einlagen
Die River‘s Edge 3 Operating JV, LLP, (im Folgenden: „Operating JV“), die River‘s Edge 3 Real Estate JV, LLP, (im Folgenden: „Real Estate JV“) und die RE3, LP, (im Folgenden: „CPC“) haben am 31.03.2026 den Gesellschaftsvertrag der The Residences at River‘s Edge 3, LLP, (im Folgenden: „Eigentümergesellschaft“ oder „Owner LLP“) abgeschlossen. Die Eigentümergesellschaft ist als Personengesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware gegründet worden. Ihr Zweck ist auf den Erwerb, das Halten, die Entwicklung, die Bebauung, die Finanzierung, die Vermietung, die Verwaltung und die spätere Verwertung des Grundstücks in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Massachusetts, USA, beschränkt. Das Projekt umfasst nach dem Gesellschaftsvertrag insgesamt 224 Wohneinheiten, davon ca. 212 freifinanzierte und 12 preisgebundene Wohnungen.

An der Eigentümergesellschaft sind beteiligt:

- die Operating JV mit einer Beteiligung von 62,13 %,
- die Real Estate JV mit einer Beteiligung von 37,87 % und
- CPC mit einer Beteiligung von 0 %.

Die anfänglichen Einlageverpflichtungen betragen:

- 26.710.433 US-Dollar für die Operating JV,
- 16.280.767 US-Dollar für die Real Estate JV und
- 0 US-Dollar für CPC.

Gleichzeitig mit den Einlagen zum Grundstückserwerb bringt CPC zudem sämtliche Rechte und Ansprüche aus Grundstücksankaufsverträgen, Studien, Gutachten und Vermessungsunterlagen in die Eigentümergesellschaft ein; hierfür ist vertraglich ein Wert von Null US-Dollar angesetzt. Weitere Einlagen sind nach Maßgabe eines Einlagenplans zu leisten. Für Einzahlungsanforderungen gegenüber der BVT-Seite ist grundsätzlich eine Vorlaufzeit von mindestens drei Wochen vorgesehen. Leistet eine der beiden Joint-Venture-Gesellschaften ihre Einlage nicht fristgerecht, können die anderen Beteiligten den Fehlbetrag nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages übernehmen; die Beteiligungsquoten können sich in diesem Fall entsprechend ändern.

Geschäftsführung
CPC ist Administrative Partner der Eigentümergesellschaft und führt das Tagesgeschäft. CPC vertritt die Eigentümergesellschaft nach außen und ist berechtigt, alle Maßnahmen vorzunehmen, die zur Durchführung des Projekts erforderlich oder zweckmäßig sind, soweit der Gesellschaftsvertrag keine Zustimmung der anderen Gesellschafter verlangt. Hierzu gehören insbesondere die Entwicklung, Finanzierung, Bebauung, Vermietung und Verwaltung des Projekts sowie der Abschluss der hierfür erforderlichen Verträge. Die Gesellschaft darf nur projektbezogen tätig sein; die Besicherung von Fremdfinanzierungen ist auf in den USA marktübliche Sicherheiten beschränkt.

Im Innenverhältnis ist CPC an die Zustimmungserfordernisse des Gesellschaftsvertrags gebunden. Der Vertrag sieht für wesentliche Maßnahmen Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte der nicht vertragsbrüchigen Gesellschafter vor, insbesondere in Bezug auf Budget, Geschäftsplan, Bauphase, Garantien, zusätzliche Finanzierungsmaßnahmen, Betriebsdefizite und die Ersetzung des Administrative Partners. Darüber hinaus enthält der Gesellschaftsvertrag ein Wettbewerbsverbot mit Beteiligungsrecht zugunsten der BVT-Seite: Vor Erreichen der Stabilisierung darf CPC – mit Ausnahme des ausdrücklich ausgenommenen Wellington-Projekts – innerhalb eines Radius von einer Meile kein konkurrierendes Apartmentprojekt verfolgen, ohne BVT 21, BVT 22 und BVT 23 zuvor ein Beteiligungsrecht zu im Wesentlichen vergleichbaren Bedingungen anzubieten. Bei einem Verstoß gegen diese Regelung verliert der betroffene Partner bestimmte Zustimmungsrechte und kann als Administrative Partner abberufen werden.

Ausschüttungen, Ergebnisbeteiligung
Laufende Überschüsse, Refinanzierungserlöse und Nettoveräußerungserlöse der Eigentümergesellschaft werden in einer vertraglich festgelegten Reihenfolge verteilt.

- Zunächst werden zusätzliche Einlagen zur Deckung laufender Betriebsdefizite einschließlich einer Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung zurückgeführt.
- Danach erhalten die Gesellschafter zunächst eine Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf zusätzliche Einlagen zur Deckung von Baukostenüberschreitungen; anschließend werden diese Einlagen selbst zurückgeführt.
- Erst danach erfolgen Ausschüttungen an die Gesellschafter entsprechend ihren Beteiligungsquoten, also grundsätzlich im Verhältnis von 62,13 % an die Operating JV und 37,87 % an die Real Estate JV.

Laufende Ausschüttungen aus dem operativen Geschäft sind grundsätzlich vierteljährlich vorzunehmen.

Übertragung von Gesellschaftsanteilen
Die Übertragung, Belastung oder sonstige Verfügung über Gesellschaftsanteile ist grundsätzlich nur im Rahmen der vertraglichen Regelungen zulässig. Ein einseitiges Ausscheiden aus der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Verstöße gegen diese Vorgaben können als Vertragsverletzung oder Ausfalltatbestand behandelt werden.

Vertragsverletzung durch einen Gesellschafter
Der Gesellschaftsvertrag enthält eine detaillierte Regelung zu Ausfall- und Pflichtverletzungstatbeständen. Hierzu gehören insbesondere unzulässige Übertragungen von Gesellschaftsanteilen, Insolvenzereignisse, Verstöße gegen Garantien oder wesentliche Vertragspflichten, vorsätzlich gesellschaftsschädigendes Verhalten, Betrug, grobes Fehlverhalten oder die unzulässige Verwendung von Gesellschaftsvermögen. In diesen Fällen können Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte entfallen; ferner greifen die im Vertrag vorgesehenen weiteren Rechtsfolgen. Der Gesellschaftsvertrag stellt außerdem klar, dass Pflichtverletzungen auf Ebene der beteiligten Joint-Venture-Gesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen auf Ebene der Eigentümergesellschaft durchschlagen können.

Dauer und Auflösung der Eigentümergesellschaft
Die Eigentümergesellschaft besteht ab Abschluss des Gesellschaftsvertrages fort, bis sie nach Maßgabe des Vertrages aufgelöst wird. Die Auflösung richtet sich nach den im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Auflösungsgründen und der dort geregelten Liquidationsreihenfolge. Nach Auflösung sind die Vermögenswerte zu verwerten, die Verbindlichkeiten zu begleichen und verbleibende Überschüsse nach der vertraglichen Reihenfolge zu verteilen.

Verkauf der Immobilie
Nach dem Gesellschaftsvertrag kann ab dem früheren Zeitpunkt von zwölf Monaten nach Fertigstellung des Projekts oder sechs Monaten nach Erreichen der Stabilisierung sowohl CPC als auch eine oder mehrere BVT-Gesellschaften schriftliche Angebote unabhängiger Dritter für den Kauf der gesamten Immobilie einholen. Vor Abschluss eines Alleinvermittlungsauftrags mit einem Makler ist jedoch zunächst eine Abstimmung mit den jeweils anderen berechtigten Gesellschaftern vorgesehen. Der Makler muss ein landesweit anerkanntes Maklerhaus mit Erfahrung im Teilmarkt des Großraums Boston sein. Ein eingehendes Kaufangebot bedarf sodann der Zustimmung der verkaufsberechtigten Gesellschafter innerhalb von 40 Tagen. Stimmen alle zustimmungsberechtigten Gesellschafter zu, ist die Immobilie zu den Bedingungen des Angebots zu veräußern.

Stimmen dagegen ein oder mehrere verkaufsberechtigte Gesellschafter einem Angebot zu, während ein oder mehrere andere Gesellschafter die Zustimmung verweigern, sind die nicht zustimmenden Gesellschafter verpflichtet, die Gesellschaftsanteile der zustimmenden Gesellschafter zu erwerben. Der Kaufpreis entspricht dabei dem Betrag, den der jeweils zustimmende Gesellschafter erhalten hätte, wenn die Immobilie entsprechend dem vorliegenden Angebot verkauft und die Verbindlichkeiten aus der vorrangigen Finanzierung vollständig zurückgeführt worden wären. Gibt es mehrere nicht zustimmende Gesellschafter, haben diese die zu übernehmenden Gesellschaftsanteile grundsätzlich anteilig zu erwerben, soweit sie nichts anderes vereinbaren. Kommt ein solcher Anteilserwerb nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ablehnung des Angebots zustande, sind die zustimmenden Gesellschafter berechtigt, die Immobilie auch ohne weitere Zustimmung an einen unabhängigen Dritten zu verkaufen. Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass kein Gesellschafter oder mit ihm verbundenes Unternehmen an dem Käufer wirtschaftlich beteiligt ist, dass die Bedingungen des Drittverkaufs für die Gesellschaft mindestens ebenso günstig sind wie die Bedingungen des ursprünglich abgelehnten Angebots, dass der Vollzug des Verkaufs innerhalb von 120 Tagen nach dem ursprünglichen Angebot erfolgt und dass der Kaufpreis vollständig in Geld erbracht wird. Außerdem müssen die Nettoerlöse ausreichen, um die Verbindlichkeiten der Gesellschaft – mit Ausnahme bestimmter nachrangiger Sonderbeiträge – vollständig zu begleichen und den Gesellschaftern ihre bereinigten Kapitaleinlagen sowie ihre Vorzugsverzinsung vollständig auszuzahlen. Im Zusammenhang mit einem solchen Verkauf sind die veräußernden Gesellschafter verpflichtet, ihre Gesellschaftsanteile lastenfrei gegen Barzahlung zu übertragen und die für den Vollzug erforderlichen Unterlagen zu unterzeichnen. Verweigert ein nicht zustimmender Gesellschafter die hierfür erforderliche Mitwirkung, stellt dies nach dem Gesellschaftsvertrag einen Vertragsverstoß dar. Ergänzend regelt der Gesellschaftsvertrag, dass bei einem späteren Verkauf der Immobilie zu Wohnzwecken für einen bestimmten Zeitraum eine Umwandlung in Wohnungseigentum vertraglich ausgeschlossen oder beschränkt werden muss.

Grunderwerb durch die Projektentwicklungsgesellschaft
Die Projektentwicklungsgesellschaft ist über ihre 62,13 %-Beteiligung an der Owner LLP mit Abtretungsvereinbarung (Assignment of Amended and Restated Purchase and Sale Agreement) vom 20.03.2026 in einen ursprünglich am 28.04.2025 zwischen der LG 100 River‘s Edge Drive LLC, Massachusetts, als Verkäuferin und der CPC Land Acquisition Company, LLC, Delaware, als Käuferin geschlossenen, mehrfach geänderten und neugefassten Kaufvertrag Amended and Restated Purchase and Sale Agreement) eingetreten und hat die Käuferstellung mit sämtlichen Rechten und Pflichten übernommen.

Gegenstand des Kaufvertrages sind die im Rahmen der Projektentwicklung zu bebauenden Grundstücke in Medford, Middlesex County, Massachusetts. Der Kaufpreis für die Grundstücke gemäß dem Kaufvertrag beträgt insgesamt 13.000.000 US-Dollar. Daneben sieht der Kaufvertrag eine Anzahlung in Höhe von 5.000.000 US-Dollar sowie unter bestimmten Voraussetzungen weitere Earn-Out-Zahlungen vor.

Die Verkäuferin hat bezüglich der Grundstücke verschiedene, dem Marktstandard entsprechende Garantien und Zusicherungen übernommen, insbesondere zu ihrem rechtlichen Bestand und ihrer Vertretungsbefugnis, zum Eigentum an den Grundstücken, zum Fehlen bestimmter Miet-, Vertrags- und Besitzverhältnisse sowie zu anhängigen Rechtsstreitigkeiten, behördlichen Verfahren und sonstigen wesentlichen Belastungen, soweit diese im Kaufvertrag nicht offengelegt oder als zulässige Ausnahmen vorgesehen sind. Im Übrigen erfolgt der Erwerb im Wesentlichen auf „as is“-Basis.

Der Kaufvertrag ist mit Zahlung des Kaufpreises und Übertragung des Eigentums am 31.03.2026 durchgeführt worden.

Der Kaufvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Massachusetts.

Projektentwicklungsvertrag
(Development Services Agreement)
Die Owner LLP hat am 31.03.2026 mit der Criterion Development Company, LLC, einer haftungsbeschränkten Gesellschaft nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware (im Folgenden: „Developer“), einen Projektentwicklungsvertrag (Development Services Agreement) geschlossen. Die Verpflichtungen des Developers aus dem Vertrag werden von der Criterion Development Company, LLC, als Garantin abgesichert.

Wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Koordinierung und Überwachung aller zur Entwicklung und Fertigstellung des Projekts erforderlichen Leistungen. Insbesondere hat der Developer die Planung, Entwicklung und Errichtung des Projekts unter Beachtung des vereinbarten Entwicklungsbudgets, des Projektzeitplans und der festgelegten Qualitätsstandards zu koordinieren und zu überwachen. Hierzu gehört es insbesondere, die Tätigkeiten der Architekten, Ingenieure, des Generalunternehmers und der sonstigen Projektbeteiligten zu koordinieren, die Planunterlagen fortzuentwickeln und darauf hinzuwirken, dass das Projekt im Wesentlichen im Einklang mit den genehmigten Planunterlagen sowie den anwendbaren gesetzlichen Vorgaben durchgeführt wird.

Weitere Kernpunkte des Vertrages sind unter anderem die Unterstützung bei der Entwurfs- und Ausführungsplanung, der Vorbereitung und Begleitung von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, der Verhandlung und dem Abschluss der für die Projektdurchführung erforderlichen Verträge sowie der Einholung der für die Entwicklung, Errichtung, Nutzung und Belegung des Projekts erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen. Darüber hinaus übernimmt der Developer in der Bauphase die Koordinierung und Überwachung der Bauausführung, der Zahlungs- und Mittelabrufe, der Nachträge und Änderungsanordnungen, der technischen Prüfungen sowie der Mängelbeseitigung und begleitet die Fertigstellung und Übergabe des Projekts einschließlich der Schlussdokumentation.

Der Developer wird darüber hinaus ein monatliches Berichtswesen einrichten, aufgrund dessen die Owner LLP regelmäßig über den Stand der Bauausführung, die Entwicklung des Projektbudgets, den Fortschritt des Projekts, vorgenommene Nachträge sowie die voraussichtlichen Restkosten bis zur Fertigstellung informiert wird.

Der Developer erhält für die zu erbringenden Leistungen eine Vergütung, deren Höhe sich nach dem Vertrag auf 5 % der im Development Budget ausgewiesenen Hard Costs in der jeweils fortgeschriebenen Fassung beläuft. 25 % dieser Vergütung sind bei Closing des Grundstückserwerbs fällig; die restlichen 75 % werden in gleichen monatlichen Raten über die voraussichtliche Bauzeit gezahlt.

Der Vertrag gilt ab dem 31.03.2026 und läuft grundsätzlich bis zur vollständigen Fertigstellung des Projekts. Bestimmte Garantien des Developers gelten darüber hinaus noch für einen Zeitraum von einem Jahr nach wesentlicher Fertigstellung fort.

Der Vertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Baufinanzierung (Construction Loan Agreement)
Die Owner LLP hat am 31.03.2026 mit der Webster Bank, National Association, als Administrative Agent sowie den weiteren jeweils beteiligten Kreditgebern einen Baukreditvertrag (Construction Loan Agreement) abgeschlossen. Danach stellen die Kreditgeber der Owner LLP für die Finanzierung des Projekts ein Darlehen in Höhe von bis zu 64.486.800 US-Dollar zur Verfügung. Die Darlehensmittel dienen insbesondere der Finanzierung von Projektkosten im Zusammenhang mit der Errichtung und Ausstattung des Projekts.

Die Verzinsung erfolgt auf Basis des jeweils geltenden SOFR zzgl. einer Marge. Die Baufinanzierung hat eine anfängliche Laufzeit bis zum 01.04.2030 und damit, gerechnet ab dem 31.03.2026, eine Laufzeit von 48 Monaten. Unter bestimmten vertraglich geregelten Voraussetzungen kann die Darlehenslaufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate verlängert werden, zunächst bis zum 31.03.2031 und anschließend bis zum 31.03.2032. Während der anfänglichen Laufzeit sind grundsätzlich nur Zinszahlungen vorgesehen; im Verlängerungszeitraum sind zusätzlich Tilgungsleistungen zu erbringen.

Die Auszahlung der Darlehensmittel erfolgt nach Baufortschritt und nur bei Erfüllung der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen. Voraussetzung für die erste Auszahlung ist insbesondere, dass die Owner LLP zuvor Eigenmittel in erheblichem Umfang eingebracht hat. Zur Absicherung der Finanzierung dienen bankübliche Sicherheiten, insbesondere Grundpfandrechte an dem Grundstück, die Abtretung von Mieten, Verträgen, Genehmigungen, Planunterlagen und Konten sowie weitere projekttypische Sicherheiten.

Zur weiteren Absicherung der Finanzierung sind zusätzliche Garantien des Garantiegebers vorgesehen, insbesondere im Hinblick auf die Fertigstellung des Projekts, die Übernahme von Mehrkosten sowie bestimmte Zins- und Betriebskosten. Ausschüttungen an die Gesellschafter sind erst zulässig, wenn die im Darlehensvertrag vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Baukreditvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates New York.

Zahlungs- und Fertigstellungsgarantie (Completion Guarantee)
Zur Absicherung der Verpflichtungen aus dem Baukreditvertrag hat die Criterion Property Company, L.P., Delaware, eine haftungsbeschränkte Gesellschaft nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware (im Folgenden: „Garantiegeber“), gegenüber der Webster Bank, National Association, als Administrative Agent für sich und die weiteren Kreditgeber die unbedingte und unwiderrufliche Garantie übernommen, die vollständige und fristgerechte Erfüllung bestimmter Verpflichtungen der Owner LLP (Darlehensnehmer) im Zusammenhang mit der Errichtung des Projekts sicherzustellen.

Der Garantiegeber hat insbesondere garantiert, dass die Bauarbeiten im Wesentlichen entsprechend dem Bauzeitenplan, den Planunterlagen und den Kreditunterlagen fertiggestellt werden, sämtliche hierfür erforderlichen Kosten getragen werden und die Fertigstellung lastenfrei sowie in Übereinstimmung mit den anwendbaren rechtlichen Vorgaben erfolgt. Die Garantie umfasst insbesondere auch sämtliche Mehrkosten der Bauausführung, Hard Costs und Soft Costs, Genehmigungs- und Lizenzgebühren, Vergütungen an Generalunternehmer, Architekten, Ingenieure und sonstige Berater sowie etwaige zur Aufrechterhaltung der Ausgewogenheit des Baukredits erforderliche Nachschüsse.

Sofern die garantierten Verpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt werden, kann der Administrative Agent unter bestimmten Voraussetzungen verlangen, dass der Garantiegeber die Fertigstellung selbst herbeiführt oder die Fertigstellung durch Dritte veranlasst. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten und Aufwendungen sind vom Garantiegeber zu tragen und auf Anforderung zu erstatten. Anstelle der Fertigstellung kann unter bestimmten Voraussetzungen auch ein pauschalierter Zahlungsbetrag verlangt werden.

Die Garantie gilt bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauarbeiten und bis zur vollständigen Erfüllung der garantierten Verpflichtungen. Nicht fristgerecht gezahlte Beträge sind ab Zugang der Zahlungsaufforderung zu verzinsen.

Die Garantieerklärung unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates New York.

Generalunternehmerbauvertrag mit Höchstpreisgarantie (Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price)
Die Owner LLP hat am 31.03.2026 mit der Dellbrook Construction LLC d/b/a Dellbrook | JKS, Quincy, Massachusetts einen Generalunternehmerbauvertrag mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen. Danach garantiert der Generalunternehmer, dass die Baukosten einschließlich seiner Vergütung einen Betrag von 71.029.341 US-Dollar nicht übersteigen (Höchstpreisgarantie). Als Architekt ist M. Arthur Gensler Jr. & Associates beteiligt.

Der Baubeginn erfolgt nach gesonderter Anordnung (Notice to Proceed) nach Annahme des Guaranteed Maximum Price und nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen. Die Bauzeit läuft ab dem in der Notice to Proceed festgelegten Zeitpunkt; die wesentliche Fertigstellung hat nach den im Vertrag vorgesehenen Übergabeterminen zu erfolgen. Gegenstand ist die Errichtung des Projekts in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Massachusetts. Dieses umfasst ca. 224 Wohneinheiten, davon ca. 212 freifinanzierte und 12 preisgebundene Wohnungen sowie eine Garage mit ca. 130 Stellplätzen.

Der Auftragnehmer schuldet die vollständige Errichtung des Projekts entsprechend den Vertragsunterlagen. Im Vertrag sind auch die Einschaltung und Koordinierung von Subunternehmern, die Einhaltung der vereinbarten Bauzeiten und Qualitätsstandards sowie Regelungen zu Änderungen des Bausolls (Change Orders) enthalten, die zu einer Anpassung des Preises und der Bauzeit führen können.

Die Vergütung setzt sich aus den erstattungsfähigen Baukosten (Cost of the Work) und einer Vergütung des Generalunternehmers in Höhe von 4 % der Baukosten zusammen. Zahlungen erfolgen monatlich nach Baufortschritt. Für Terminüberschreitungen sieht der Vertrag Vertragsstrafen nach Maßgabe der vereinbarten Übergabetermine vor.

Der Bauvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Massachusetts.

Assetmanagement-Vertrag
Die Projektentwicklungsgesellschaft und die BVT National Partners, LP, deren Gesellschafter die BVT USA GmbH & Co. KG sowie die BVT National Capital Partners, Inc., sind, welche Tochtergesellschaften der BVT Holding GmbH & Co. KG sind, die im Eigentum der Gesellschafter Harald von Scharfenberg und Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf stehen, haben am 31.03.2026 einen Assetmanagement-Vertrag (im Folgenden: „Verwaltungsvertrag“) abgeschlossen. Nach dem Verwaltungsvertrag wird die BVT National Partners, LP, verschiedene Dienstleistungen gegenüber der Operating JV und damit auch gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Projekt erbringen, unter anderem Marktfaktoren in Bezug auf die Immobilie analysieren, die Immobilie im Hinblick auf die Investitionsziele und Anlagegrundsätze der Operating JV beurteilen sowie, soweit angezeigt, Empfehlungen im Hinblick auf die Finanzierung, Refinanzierung, Veräußerung oder sonstige Verfügung über die Immobilie unter Berücksichtigung der bisherigen und künftig erwarteten Entwicklung der Immobilie sowie allgemeiner wirtschaftlicher und marktbezogener Faktoren aussprechen. Die von der BVT National Partners, LP, zu erbringenden Leistungen umfassen hingegen grundsätzlich nicht die Leistungen des Propertymanagers nach einem etwaigen gesonderten Propertymanagement-Vertrag.

Die BVT National Partners, L.P., wird hierfür eine Vergütung in Höhe von 2,5 % der zusammengerechneten Kapitaleinlagen der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und der BVT Reinert Residential USA 22 GmbH & Co. KG in die Operating JV, derzeit geschätzt in Höhe von 600.984 US-Dollar, erhalten, die anteilig entsprechend den Kapitaleinlagen in die Operating JV gezahlt wird. Die Vereinbarung endet bei Nichterfüllung der Kapitalzusage durch BVT nach Maßgabe des Vertrages

der Operating JV, sofern dieser Umstand nicht binnen 21 Tagen geheilt wird, spätestens jedoch mit Fertigstellung der Projektentwicklung und vollständiger Zahlung der Vergütung.

Der Verwaltungsvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Propertymanagement-Vertrag
Es ist beabsichtigt, dass die Owner LLP einen Propertymanagement-Vertrag abschließen wird. Wesentlicher Inhalt des Vertrages wird sein, die Instandhaltung, der Betrieb und die Vermietung der zu errichtenden Anlagen nach den Vorgaben der Owner LLP. Der Propertymanager wird bei der Vertragsdurchführung so handeln, wie es sich von einem professionellen und sorgfältigem Propertymanager bei der Betreuung von Multi-Family-Immobilien zu erwarten ist. Der Propertymanager wird dazu sein Personal entsprechend diesen Anforderungen auswählen und schulen, die Beauftragung von Drittfirmen professionell, bei größeren Reparaturaufträgen in Form einer Ausschreibung gestalten und vor allem alle vernünftig erwartbaren Anstrengungen unternehmen, um den Apartmentkomplex angemessen und vorteilhaft zu vermieten. Die Betreuung der Mieter und die Abwicklung von Mietzahlungen muss ebenfalls höchsten Marktstandards genügen und in enger Zusammenarbeit mit der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. der Owner LLP, erfolgen.

Dingliche und schuldrechtliche Belastungen, Bodenuntersuchungen
Es liegt ein Title Commitment der Commonwealth Land Title Insurance Company vom 17.02.2026, zuletzt aktualisiert mit Wirkung zum 18.03.2026, sowie ein ALTA/NSPS-Lageplan vom 03.10.2025 vor. Erfasst sind mehrere Dienstbarkeiten, insbesondere zugunsten von Versorgungsleitungen sowie weitere wechselseitige Erschließungs- und Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der übergeordneten „River‘s Edge“-Entwicklung. Nach dem derzeitigen Stand sollen diese Belastungen die Entwicklung des Grundstücks grundsätzlich nicht beeinträchtigen. Dies gilt auch für eine zugunsten der Massachusetts Electric Company bestehende Dienstbarkeit, obwohl deren Bereich teilweise in den südöstlichen Bereich des geplanten Gebäudegrundrisses hineinragt; insoweit liegt eine Zustimmung des Versorgungsunternehmens zu den geplanten baulichen Maßnahmen vor. Zudem ist vorgesehen, dass im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks noch eine Stellplatzdienstbarkeit sowie eine Zugangs- und Nichtbebauungsdienstbarkeit eingetragen werden.

Im Rahmen der umweltrechtlichen Due Diligence wurden für das Grundstück mehrere Gutachten eingeholt, darunter drei Phase-I-Umweltgutachten sowie ein geotechnisches Gutachten. Danach wurde zwar keine neue meldepflichtige Umweltbeeinträchtigung festgestellt; allerdings liegt das Grundstück innerhalb eines bereits seit 2001 bekannten Altlastenbereichs, der auf historische Auffüllungen zurückzuführen ist. In Bodenproben wurden einzelne Schadstoffbelastungen festgestellt, die oberhalb einschlägiger Grenzwerte liegen, während die Grundwasseruntersuchungen keine Überschreitungen ergaben.

Zur Sanierung der festgestellten Bodenbelastungen sind Bodenaushub-, Abtransport- und Entsorgungsmaßnahmen vorgesehen. Nach dem vorliegenden Sanierungsplan betrifft dies rund 815,26 Tonnen belasteten Boden. Nach Einschätzung der beauftragten Gutachter kann nach Durchführung dieser Maßnahmen eine behördliche Freigabe mit dauerhafter Lösung ohne weitere Nutzungsbeschränkungen erreicht werden. Entsprechende Erdarbeiten und vorbereitende Sanierungsmaßnahmen haben bereits begonnen.

Ergänzend liegt eine geotechnische Untersuchung vom 22.08.2025 vor. Diese beschreibt für Teile des Grundstücks sandige, kiesige sowie schluff- und tonhaltige Böden mit teilweise ungünstigen Setzungseigenschaften. Empfohlen werden deshalb bodenverbessernde Maßnahmen, insbesondere die Entfernung und Wiederverfüllung einzelner Bodenbereiche, um die vorgesehenen Gründungsarbeiten und Lastabtragungen für das Projekt zu ermöglichen. Diese Empfehlungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Behördliche Genehmigungen
Für das Projekt liegen bereits wesentliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen vor. Insbesondere wurde durch die Mystic Valley Development Commission am 27.03.2024 die maßgebliche Final Site Plan Review Approval nebst weiteren projektbezogenen Genehmigungen und Befreiungen erteilt; diese wurde durch ein Statusschreiben vom 24.09.2025 aktualisiert. Danach ist das Projekt auf Grundlage des genehmigten Site Plans und der zugelassenen Abweichungen grundsätzlich genehmigungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass elf Wohneinheiten aufgrund einer noch zu finalisierenden und in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Erteilung der ersten vorläufigen oder endgültigen Nutzungsgenehmigung einzutragenden Vereinbarung als mietpreisgebundene Einheiten für Haushalte mit niedrigem bzw. mittlerem Einkommen vorzuhalten sind.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss die Owner LLP noch die üblichen verwaltungstechnischen Baugenehmigungen einholen. Dabei handelt es sich um Genehmigungen, die keine weiteren öffentlichen Anhörungen oder Ermessensentscheidungen erfordern, sofern keine wesentlichen Änderungen an den bereits genehmigten Planunterlagen vorgenommen werden. Die Ankaufsprüfung hat ergeben, dass im Hinblick auf die Erteilung dieser Genehmigungen kein realistisches Risiko der Nichterteilung besteht.

Besondere mieterschützende Vorkaufsrechte oder vergleichbare „Right of First Refusal"-Regelungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks bestehen vorliegend nicht.

Bewertungsgutachten
Das Wertgutachten (Appraisal Report) der Firma CBRE, Inc., Valuation & Advisory Services, vom 23.02.2026, berechnet Marktwerte zu verschiedenen Stichtagen. Der Marktwert des Grundstücks (wie es steht und liegt) zum 01.02.2026 beträgt danach 15.700.000 US-Dollar.

Erwartete Rendite
Das Projekt „River's Edge 3" ist geeignet, die ursprünglich unter dem Abschnitt „Mögliche Renditen bei US Multi-Family Residential Projektentwicklungen" auf Seite 34 des Verkaufsprospekts prognostizierte Rendite mindestens einzuhalten, sodass sich durch diese Beteiligung keine Änderung der Prognose ergibt.

Risiken

Allgemeine Risiken

Auf Seite 19 des Verkaufsprospekts wird in der rechten Spalte nach dem ersten Absatz folgenden neuer Punkt eingefügt:

Weitere Risiken im Zusammenhang mit möglichen Mietpreisregulierungen in Massachusetts und deren Auswirkungen auf das Markt- und Veräußerungsrisiko

Darüber hinaus können sich gesetzliche oder regulatorische Änderungen, insbesondere im Bereich des Mietrechts oder der Mietpreisregulierung, nachteilig auf die Wertentwicklung und die Veräußerbarkeit der von den Projektentwicklungsgesellschaften entwickelten Immobilien auswirken. In Massachusetts bestehen derzeit politische und rechtliche Initiativen zur Einführung einer Mietpreisregulierung. Nach dem derzeit diskutierten Vorschlag sollen jährliche Mieterhöhungen auf den geringeren Wert aus der jährlichen Inflationsrate bzw. dem Consumer Price Index auf 5 % pro Jahr begrenzt werden. Neubauvorhaben sollen nach dem derzeitigen Stand ab Vermietungsbeginn für einen Zeitraum von zehn Jahren von dieser Regelung ausgenommen sein. Ob, wann und in welcher Ausgestaltung eine solche Mietpreisregulierung eingeführt wird, ist derzeit nicht vorhersehbar.

Auch wenn die die Projektentwicklung „River‘s Edge 3“ nach dem derzeit diskutierten Vorschlag aufgrund der vorgesehenen Neubauausnahme zunächst nicht unmittelbar von einer solchen Mietpreisregulierung erfasst wäre, kann bereits die Diskussion hierüber oder deren spätere Einführung die Erwartungen potenzieller Erwerber, finanzierender Banken oder sonstiger Marktteilnehmer nachteilig beeinflussen. Dies gilt insbesondere, weil der erzielbare Verkaufserlös maßgeblich von den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen bzw. Nettobetriebseinnahmen sowie den am Markt zugrunde gelegten Kapitalisierungszinssätzen abhängt.

Eine Mietpreisregulierung oder die Erwartung einer solchen Regulierung kann dazu führen, dass potenzielle Erwerber geringere künftige Mietsteigerungen, regulatorische Anschlussrisiken nach Ablauf eines etwaigen Ausnahmezeitraums oder höhere Markt- und Liquiditätsrisiken in ihre Bewertung einpreisen. Dies kann den Verkauf der entwickelten Immobilie erschweren oder verzögern und zu geringeren Verkaufserlösen führen. Ferner können sich hierdurch die allgemeinen Marktbedingungen am jeweiligen Standort, insbesondere die Neubautätigkeit, Investitionen in den Bestand sowie die Angebots- und Nachfragesituation, nachteilig verändern.

Die für die Projektentwicklung „River‘s Edge 3“ zugrunde gelegten Prognose- und Bewertungsannahmen sollen diesem Risiko Rechnung tragen. Sie gewährleisten jedoch nicht, dass sich eine mögliche Mietpreisregulierung oder die Erwartung einer solchen Regulierung nicht nachteilig auf die laufenden Ergebnisse, die Wertentwicklung oder den erzielbaren Verkaufserlös auswirkt. Zu geringe Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien können sich anlagegefährdend auswirken.

Gesamtkosten und geplante Finanzierung auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „River‘s Edge 3“, Medford, Middlesex County, Massachusetts (Prognose)

Prognose (Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: 22.04.2026)	**USD**	**In % des Projektvolumens**
Mittelherkunft		
Kapitaleinlage der Investmentgesellschaft	9.466.890	8,81 %
Kapitaleinlage des BVT 22 und BVT 23[1]	29.225.190	27,19 %
Kapitaleinlage des Projektpartners	4.299.120	4,00 %
Baufinanzierung[2]	64.486.800	60,00 %
	107.478.000	**100,00 %**
Mittelverwendung		
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Grunderwerb	15.250.000	14,19 %
Erwerbsnebenkosten	0	0,00 %
Baukosten und Reserve[3]	77.225.837	71,85 %
	92.475.837	**86,04 %**
Planung, Baumanagement, Gebühren		
Architekt, Ingenieur	3.714.000	3,46 %
Innenausstattung, Gerätschaften	912.000	0,85 %
Pre-Developement/Due Dilligence	647.000	0,60 %
Kosten für Marketing	224.000	0,21 %
Betriebsaufwand	1.672.000	1,56 %
Projektierung, Baubegleitung und laufende Bewertung[4]	3.678.000	3,42 %
Assetmanagement[5]	967.293	0,90 %
	11.814.293	**10,99 %**
Finanzierungs- bzw. Fremdkapitalbeschaffungskosten		
Steuern und Gebühren, Ausgleichszahlungen an die Gemeinde	138.000	0,13 %
Zinsaufwand und -reserve für Baufinanzierung während Bauzeit	2.302.647	2,14 %
Beschaffungskosten; Rechts-/sonstige Beratung	747.224	0,70 %
	3.187.870	**2,97 %**
Gesamtkosten der Projektentwicklung	**107.478.000**	**100,00 %**

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

[1] Bei dem BVT 22 handelt es sich um eine geschlossene Investment KG. Der BVT 23 ist ein LUX SICAV-RAIF.

[2] Darlehensvertrag zu 280 Basispunkten über SOFR abgeschlossen. Durchschnittlich angesetzter Zinssatz: 6,71 % p. a. (Monat 0 bis Monat 36)

[3] Die geplanten Baukosten enthalten die Vergütung für einen Generalunternehmer und Reserven für Unvorhergesehenes.

[4] Die Vergütung des Projektpartners für die Bauüberwachung und -begleitung (3,42 % der reinen Baukosten) und Eigentümervertretung.

[5] Die Vergütung der BVT National Partners, L.P.

Gesamtkosten und geplante Finanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft

Anlageobjekt: Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft „River's Edge 3", Medford, Middlesex County, Massachusetts

Prognose (Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: 22.04.2026)	**USD**	**In % des Eigenkapitals**	**In % des Projektvolumens[1]**
Mittelherkunft			
Eigenkapital (exkl. Einlage Gründungskommanditist)[2]	10.518.766	100,00 %	
Ausgabeaufschlag[3]	315.563	3,00 %	
	10.834.329	**103,00 %**	
Mittelverwendung			
Kapitaleinlagen in die Projektentwicklungsgesellschaft	9.466.890	90,00 %	8,81 %
Initialkosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft			
Kapitalbeschaffungskosten, inkl. Vermittlungsgebühr an Dritte[2, 3]	683.720	6,50 %	
Konzeption/Strukturierung[4]	151.470	1,44 %	
Liquiditätsreserve (insbesondere Reserve für Fremdkapitalkosten und laufende Drittkosten der Gesellschaft wie z. B. Kosten für Verwahrstelle, Jahresabschlüsse, Bewertungen, laufende KVG-Vergütung, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer sowie Unvorhergesehenes bzw. Sonstiges.[5]	216.687	2,06 %	
Gesamt	**10.518.766**	**100,00 %**	

Hinweis: Bei Unternehmensbeteiligungen von Projektentwicklungen kann es insbesondere bis zur Fertigstellung der Bauausführung zu Anpassungsbedarf im Zahlenwerk kommen.

1 Die Investmentgesellschaft ist in einer Projektentwicklungsgesellschaft investiert. Geplant sind mindestens zwei Beteiligungen. Die Tabelle zeigt die Investition von Anteilen der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „River's Edge 3" im Großraum Boston. Die geplanten Gesamtkosten dieser Projektentwicklung betragen 107,48 Mio. USD.

2 Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 %, somit insgesamt 103 % seiner Eigenkapitaleinlage.

3 Der Ausgabeaufschlag und ein Teil der Initialkosten werden als Entgelt für die Vermittlung der Anteile an die Vertriebsstellen weitergeleitet.

4 In der Konzeptionsgebühr sind Drittkosten unter anderem für Rechts- und Steuerberatung, Prospekterstellung und -prüfung enthalten.

5 Die Gebühren für die Verwahrstelle entsprechen 0,018 % p. a. des durchschnittlichen Bruttofondsvermögens über die prognostizierte Investitionszeit. Die Gebühren für die Erstellung der Jahresabschlüsse/Steuererklärungen für die Investitionszeit wurden mit 95.200 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer geschätzt. An Bewertungskosten wurden rund 21.000 USD geplant. Der verbleibende Betrag steht als Liquiditätsreserve, unter anderem für Abschläge der KVG-Vergütung, der phg-Vergütung sowie Sonstiges zur Verfügung.

Erläuterungen

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

Die oben genannten einmaligen Kosten (Initialkosten) betragen 7,94 % des Eigenkapitals. Zuzüglich 3 % Agio und anteiliger Umsatzsteuer ergeben sich 10,89 % bezogen auf das Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag. Daher ergibt sich keine Änderung der Investitionsstruktur bei Anbindung der weiteren Objekte.

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

Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Verwaltete Investmentvermögen
Die derigo GmbH & Co. KG verwaltet folgende weitere Publikumsinvestmentvermögen:

- BVT-PB Top Select Fund GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund Dynamic GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund II GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund III Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund III Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund IV Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund IV Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Top Select Fund V Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und Top Select Fund V Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Top Select Portfolio Fund II Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT Top Select Portfolio Fund II Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Royal Select Fund I GmbH & Co. KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Energie und Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Darüber hinaus verwaltet die derigo GmbH & Co. KG auch Spezial-AIF. Die derigo GmbH & Co. KG wird voraussichtlich in Zukunft noch bei weiteren Investmentvermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt.

Die Investmentgesellschaft

Geschäftsführung und Vertretung
Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft sind neben Herrn Martin Stoß seit 30.12.2025 Herr Philipp Graf und seit 02.03.2026 Herr Alexander Becht. Frau Gabriele Huhmann ist zum 30.12.2025 aus der Geschäftsführung ausgeschieden.

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta

WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

Mehr erfahren
www.bvt.de

derigo›

Kapitalverwaltungsgesellschaft
derigo GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München
Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de

BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Verkaufsprospekt

Ein Angebot der derigo

Verkaufsprospekt

mit

Gesellschaftsvertrag
Anlagebedingungen
Treuhandvertrag

zur mittelbaren Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten an der
BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
(in diesem Verkaufsprospekt auch bezeichnet als: Investmentgesellschaft)

extern verwaltet durch die

derigo GmbH & Co. KG, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Datum des Verkaufsprospekts: 31.03.2025

Geplantes Datum der Auflegung des Investmentvermögens: Mai 2025

Inhalt

Überblick ... 6
Grundlagen ... 6
Profil des typischen Anlegers, für den das Investmentvermögen konzipiert ist ... 9

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie ... 10
Anlageziele ... 10
Anlagepolitik und Anlagestrategie ... 10
Art der Vermögensgegenstände ... 11
Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens ... 11
Geschäfte mit Derivaten ... 11
Wertschwankungen (Volatilität) ... 11
Ein Beitritt von Personen, die „US-Person“ im Sinne des United States Securities Act of 1933 sind, ist ausgeschlossen ... 12
Zulässigkeit von Kreditaufnahmen ... 12
Leverage ... 12
Sicherheiten ... 12
Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik, Änderung der Anlagebedingungen ... 13

Risiken ... 14
Risikosphären und Risikofolgen ... 14
Allgemeine Risiken ... 15
Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren ... 19
Mögliche Interessenkonflikte ... 20
Spezielle Risiken bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften/Projektentwicklungsrisiken ... 21
Steuerliche Risiken ... 24

Erfahrungen und Kompetenzen der BVT Unternehmensgruppe und ihrer Partner in den USA ... 27
Die BVT Unternehmensgruppe ... 27
USA Aktivitäten ... 27
Rendite-Risiko-Profile nach Maß ... 28
BVT Projektstandorte in den USA ... 28
Gut beraten und betreut ... 28
Development Funds – Aktueller Fokus ... 29
BVT Residential USA Fonds ... 29

Leistungsbilanz der bisher aufgelösten Residential-Fonds ... 30
Aufgelöste BVT Residential USA Developments ... 30
Erfolgreiche Bilanz bei der Refinanzierung bzw. Restrukturierung des BVT Residential USA Portfolios nach der im Jahr 2008 begonnenen Finanz-, Banken- und Wirtschaftskrise ... 31
Erfolgreiche Fortsetzung des BVT Residential USA Portfolios ... 31

Marktdaten für Immobilien USA mit Teilmarkt US Multi-Family Residential inkl. erzielbare Renditen bei Projektentwicklungen ... 32
Der US-Mietwohnungsmarkt ... 32
Mögliche Renditen bei US Multi-Family Residential Projektentwicklungen ... 33
Kapitalrückzahlungen und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen ... 33

Erläuterung der Geschäftsidee mit Einzahlungs- und Auszahlungsverlauf ... 35
Projektentwicklungen ... 35
Einzahlungsverlauf beim BVT Residential USA 21 ... 36
Auszahlungsverlauf/Ausschüttungen ... 36

Erwerb und Ausgestaltung der Anteile 37
Auflegung des Investmentvermögens und Laufzeit 37
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe von Anteilen 37
Art und Hauptmerkmale der Anteile 38
Kosten 40
Vertragsbeziehungen des Anlegers 43
Regeln für die Vermögensbewertung 47
Regeln für die Ermittlung der Erträge 48
Regeln für die Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse 48
Häufigkeit der Ausschüttung von Erträgen und Liquiditätsüberschüssen 50
Geschäftsjahr, Jahresberichte, Abschlussprüfer 50
Auflösung und Übertragung 50
Vornahme der Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über das Investmentvermögen 51
Gewährleistung einer fairen Behandlung der Anleger, Anteilklassen, Vorzugsbehandlung von Anlegern 51

Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen 52
Überblick 52
Die Investmentgesellschaft 54
Der Treuhandkommanditist 54
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 56
Die Verwahrstelle 59
Sonstige Dienstleister 60

Steuerliche Hinweise 61
Einkommensteuer 61
Gewerbesteuer 63
Umsatzsteuer 63
Erbschaft- und Schenkungssteuer bzw. Nachlasssteuer (USA) 63
Veranlagungsverfahren 64
Vermögensteuer 64
Steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung der Investmentgesellschaft in den USA 64
Steuerliche Besonderheiten bei der Besteuerung des Anlegers 66

Zusätzliche Informationen 69
Aktuelle Informationen zur Liquidität und zum Leverage 69
Informationen über Anlagegrenzen des Risikomanagements, Risikomanagementmethoden und jüngste Entwicklungen bei den Risiken und Renditen 69
Informationen zur Wertentwicklung 69
Veröffentlichung von Nachträgen zum Verkaufsprospekt gemäß § 316 Absatz 5 KAGB 69

Verträge 70
Gesellschaftsvertrag der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG 70
Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft 79
Muster Handelsregistervollmacht 84
Treuhandvertrag 85

SFDR-Anhang 89
Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten 89

Abwicklungshinweise 96

Überblick

Grundlagen

Die Investmentgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF), der in mindestens zwei voneinander unabhängige Private Equity-Unternehmensbeteiligungen in den Vereinigten Staaten von Amerika investiert. Die Investition erfolgt hierzu in Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Beteiligung soll als Strategie den Erwerb und den anschließenden Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften nach dem Bau und der Vermietung, und im Falle der Beendigung, des Verkaufs der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) haben. Der jeweilige Exit wird nach etwa drei bis vier Jahren ab Erwerb der jeweiligen Projektgrundstücke durch die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft angestrebt. Jedoch ist ein Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft im Einzelfall auch vor der Fertigstellung des Baus und der Vermietung der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) nicht ausgeschlossen. Die jeweilige Beteiligung kann auch in Form einer Minderheitsbeteiligung erfolgen.

Der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG („BVT Residential USA 21“) ist ein Produkt im Sinne des Artikel 8 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 („Offenlegungs-VO“) und bewirbt ökologische Merkmale, hat aber keine nachhaltige Anlage zum Ziel. Informationen zu den ökologischen Merkmalen dieser Kapitalanlage sind im Anhang (Seiten 89 bis 95) zu finden.

Art des Investmentvermögens
Der BVT Residential USA 21 ist nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) gesetzlich reguliert. Die Anleger erwerben Anteile an einem inländischen Investmentvermögen in der Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (Investmentgesellschaft). Die Mittel der Investmentgesellschaft werden nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen der Anleger gemeinschaftlich angelegt und verwaltet. Anlage und Verwaltung der Mittel erfolgen durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, die derigo GmbH & Co. KG, die für ihre Tätigkeit über eine Erlaubnis nach dem KAGB verfügt. Als Publikums-AIF steht der BVT Residential USA 21 auch Privatanlegern offen. Weitere Informationen zur BVT Unternehmensgruppe und ihrer Partner sind im Abschnitt „Erfahrungen und Kompetenzen der BVT Unternehmensgruppe und ihrer Partner in den USA“ (Seite 27) dargestellt.

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie
Liquiditätsüberschüsse sollen in US-Dollar erzielt werden, im Wesentlichen durch Verkauf der jeweiligen Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft entwickelten Apartmenthausanlage durch Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften, wobei in den beiden ersten Jahren der jeweiligen Projektentwicklung, indem die entsprechenden Apartmentanlagen gebaut werden, voraussichtlich keine Erträge entstehen. Nach Fertigstellung der Apartmentanlagen und Beginn deren Vermietung bis zur Vollvermietung können Erträge in Form von Mieteinnahmen erwartet werden. Konzeptionsbedingt werden Ausschüttungen jedoch erst nach Verkauf der entwickelten Immobilie und Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften bzw. der Beteiligung der Projektentwicklungsgesellschaften erwartet.

Die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen sind auf Seite 34 tabellarisch dargestellt und erläutert.

Gemäß den Anlagebedingungen wird die Investmentgesellschaft in mindestens zwei voneinander unabhängige Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Der jeweilige Exit wird nach etwa drei bis vier Jahren ab Erwerb der jeweiligen Projektgrundstücke durch die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft angestrebt. Jedoch ist ein Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft im Einzelfall auch vor der Fertigstellung des Baus und der Vermietung der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) nicht ausgeschlossen.

Die Investmentgesellschaft wird in die vorgenannten Vermögensgegenstände (Projektentwicklungsgesellschaften) mindestens 80 % des investierten Kapitals anlegen. Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden so angelegt, dass die Investition in die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft mindestens 5 Mio. US-Dollar beträgt. (Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den Vereinigten Staaten von Amerika in der Rechtsform einer Personengesellschaft (Limited Liability Partnership – LL.P. oder einer Limited Partner – L.P.) angelegt. Die Unternehmen, an denen die Gesellschaft Beteiligungen erwirbt, müssen als Projektentwicklungsgesellschaft tätig sein, indem sie eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family

Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Die Investmentgesellschaft investiert ausschließlich in Projektentwicklungsgesellschaften mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen steht noch nicht fest, welche konkreten Beteiligungen erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Investmentgesellschaft nur nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren.

Für die Anlage der verbleibenden 20 % des investierten Kapitals kann die Investmentgesellschaft auch Geldmarktinstrumente und Bankguthaben vorhalten, insbesondere zur Bildung einer Liquiditätsreserve. Für Geldmarktinstrumente gilt jedoch, dass nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs eine Grenze von 10 % des Investmentvermögens gilt, somit nur 10 % des Investmentvermögens in Geldmarktinstrumenten gehalten werden dürfen. Grundsätzlich ist jedoch geplant, dass die Investmentgesellschaft 100 % ihrer Mittel nach Abzug von Kosten und Bildung einer Liquiditätsreserve in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften investiert.

Die Investmentgesellschaft plant nicht, den Erlös aus dem Verkauf einer Beteiligung weiter zu investieren (vgl. hierzu im Kapitel „Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie“ auf Seite 10).

Währung der Investmentgesellschaft und der Projektentwicklungsgesellschaften ist US-Dollar, sodass sämtliche Einlagen, die Investitionen und deren Finanzierung in US-Dollar wie auch die Ausschüttungen in US-Dollar berechnet werden und erfolgen.

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie der Investmentgesellschaft sind im Kapitel „Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie“ (Seite 10) näher beschrieben.

Bewerbung ökologischer Merkmale
Mit dieser Anlage werden ökologische Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungs-VO beworben, ohne jedoch nachhaltige Investitionen zu tätigen.

Informationen über die ökologischen Merkmale sind im „SFDR-Anhang: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ dieses Verkaufsprospekts auf den Seiten 89 bis 95 enthalten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist überzeugt, dass sich die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren positiv auf die Geschäftsentwicklung auswirken wird. Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt, wie z. B. bezahlbare und saubere Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz, nachhaltige Städte und Gemeinden und weniger Ungleichheiten.

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

Laufzeit und Dauer der Kapitalbindung
Der BVT Residential USA 21 ist ein geschlossener AIF. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können nicht zurückgegeben werden.

Bei prognosegemäßem Verlauf soll das von den Anlegern eingesetzte Kapital durch Auszahlungen der Investmentgesellschaft bis zum Ende des Jahres 2031 zurückgeführt sein.

Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2031. Die Gesellschafter können beschließen, dass die Investmentgesellschaft aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen erst später aufgelöst wird. Dabei ist eine Verlängerung um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich. Nähere Angaben zur Laufzeit enthält der Abschnitt „Auflegung des Investmentvermögens und Laufzeit“ (Seite 37).

Investmentgesellschaft
Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit Sitz in München ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Bis zur Eintragung unter vorstehend genannter Firma ist die Investmentgesellschaft im Handelsregister noch unter der Firma BVT Residential USA 21 GmbH & Co. KG eingetragen. Sie wird in diesem Verkaufsprospekt auch als „Investmentgesellschaft“ oder „BVT Residential USA 21“ bezeichnet und im Abschnitt „Die Investmentgesellschaft“ (Seite 54) näher beschrieben.

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Das Vermögen der Investmentgesellschaft wird durch eine von der Investmentgesellschaft bestellte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet: die derigo GmbH & Co. KG mit Sitz in München. Diese wird nachfolgend als „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ bezeichnet und im Abschnitt „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ (Seite 56) näher beschrieben.

Der Treuhandkommanditist
Ein Treuhandkommanditist im Sinne des KAGB erwirbt und hält als Dienstleistung für die Investmentgesellschaft Anteile als Kommanditist der Investmentgesellschaft im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung der Anleger. Der Treuhandkommanditist und seine Tätigkeit werden im Abschnitt „Der Treuhandkommanditist“ (Seite 54) näher beschrieben. Der Treuhandvertrag ist ab Seite 85 im Wortlaut abgedruckt.

Verwahrstelle
Ein von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragtes Kreditinstitut überwacht als Verwahrstelle im Sinne des KAGB den Zahlungsverkehr und die Eigentumsverhältnisse an den von der Investmentgesellschaft erworbenen Vermögensgegenständen. Die Verwahrstelle wird im Abschnitt „Die Verwahrstelle“ (Seite 59) näher beschrieben.

Ausgabe von Anteilen
Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zu einem Ausgabepreis ausgegeben, der sich aus der gezeichneten Einlage und dem Ausgabeaufschlag zusammensetzt.

Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 US-Dollar. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage und ist zusammen mit der Kommanditeinlage (ggf. anteilig) zu leisten.

Nähere Angaben enthält der Abschnitt „Erläuterung der Geschäftsidee mit Einzahlungs- und Auszahlungsverlauf“ (Seite 35) sowie der Abschnitt „Erwerb und Ausgestaltung der Anteile“ (Seite 37).

Auszahlungen in US-Dollar oder Euro
Auszahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar, es sei denn der Anleger setzt den persönlich haftenden Gesellschafter bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

Rechte und Pflichten der Anleger
Die Anleger sind nach Annahme ihrer Zeichnung zur Zahlung des Ausgabepreises, bestehend aus der gezeichneten Einlage und dem Ausgabeaufschlag, verpflichtet.

Die gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag sind am Letzten des Monats zur Zahlung auf das im Zeichnungsschein bezeichneten Konto der Gesellschaft fällig, in dem die Zeichnung angenommen wurde.

Die Anleger sind nach Zahlung der Einlage und des Ausgabeaufschlags wie Kommanditisten (also wie Gesellschafter) an der Investmentgesellschaft beteiligt. Die Höhe ihrer Beteiligung bestimmt sich nach dem Verhältnis ihrer Kapitalanteile zueinander. Die Kapitalanteile berechnen sich nach den geleisteten Einlagen.

Entsprechend ihren Kapitalanteilen stehen den Anlegern Anteile am Vermögen und an den Ergebnissen (Gewinn und Verlust) sowie an den Ausschüttungen der Investmentgesellschaft zu, ferner Stimmrechte in den Angelegenheiten der Investmentgesellschaft sowie gesetzliche Informationsrechte.

Jeder Anleger kann verlangen, unmittelbar Kommanditist der Investmentgesellschaft zu werden.

Das Nähere bestimmen der Treuhandvertrag (abgedruckt ab Seite 85), der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (abgedruckt ab Seite 70) und die Anlagebedingungen (abgedruckt ab Seite 79).

Eine ausführliche Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung enthält der Abschnitt „Vertragsbeziehungen des Anlegers“ (ab Seite 43). Eine ausführliche Beschreibung der Art und der Hauptmerkmale der Anteile enthält der Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“ (ab Seite 38).

Vergütungen und Kosten
In den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sind Art und Höhe der Vergütungen und Kosten festgelegt, die zulasten des Vermögens der Investmentgesellschaft gezahlt werden. Sie werden im Abschnitt „Kosten“ (Seite 40) näher beschrieben.

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 Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen und den jeweiligen nationalen Gesetzen. Die Anleger erzielen in den USA steuerliche Einkünfte aus der Vermietung der Immobilien und deren Verkauf. Das Investmentvermögen bzw. die Projektentwicklungsgesellschaft hat ungeachtet von persönlichen Freibeträgen für Anleger Steuervorauszahlungen zu leisten, die

bei der Berechnung der US-Einkommensteuer berücksichtigt werden. Steuervorauszahlungen werden von den Ausschüttungen abgezogen, Erstattungen erfolgen durch das US-Finanzamt. Bei Verkauf fällt in den USA in der Regel eine Verkaufsgewinnsteuer an. Zusätzlich können die Bundesstaaten in den USA für die in ihren Bundesstaaten erzielten Einkommen ebenfalls Einkommensteuern erheben. Die vorgenannten Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind in Deutschland grundsätzlich von der Besteuerung freigestellt, es gilt jedoch der sogenannte Progressionsvorbehalt. Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften enthält das Kapitel „Steuerliche Hinweise“ (Seite 61).

Risikoprofil
Mit der Anlage sind Risiken verbunden. Das Risikoprofil des Investmentvermögens wird im Kapitel „Risiken“ ab Seite 14 erläutert.

Profil des typischen Anlegers, für den das Investmentvermögen konzipiert ist

Der BVT Residential USA 21 ist für deutschsprachige Privatpersonen konzipiert, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben und ihre freie Liquidität 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 und 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 der Regulation S des United States Security Act of 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung sind, ausgeschlossen. Nähere Angaben enthält das Kapitel „Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie“ auf Seite 10.

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie

Anlageziele

Mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie sollen Liquiditätsüberschüsse in US-Dollar erzielt werden, im Wesentlichen durch den Verkauf der Beteiligungen an den Projektentwicklungsgesellschaften bzw. durch Beendigung der Projektentwicklungsgesellschaften aufgrund Verkauf der entwickelten Apartmenthausanlagen, wobei in den beiden ersten Jahren der Projektentwicklung, indem die entsprechenden Apartmentanlagen gebaut werden, voraussichtlich keine Erträge entstehen. Nach Fertigstellung der Apartmentanlagen und Beginn deren Vermietung bis zur Vollvermietung können Erträge in Form von Mieteinnahmen erwartet werden. Konzeptionsbedingt werden Ausschüttungen jedoch erst nach Verkauf der entwickelten Immobilie und Beendigung der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften erwartet.

Die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen sind auf Seite 34 tabellarisch dargestellt und erläutert.

Anlagepolitik und Anlagestrategie

Die Investmentgesellschaft darf die in den Anlagebedingungen festgelegten Vermögensgegenstände erwerben (siehe „Art der Vermögensgegenstände“, Seite 11).

Die Investition erfolgt in mindestens zwei voneinander unabhängige Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Beteiligung soll als Strategie den Erwerb und den anschließenden Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften nach dem Bau und der Vermietung, und im Falle der Beendigung, des Verkaufs der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) haben. Der jeweilige Exit wird nach etwa drei bis vier Jahren ab Erwerb der jeweiligen Projektgrundstücke durch die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft angestrebt. Jedoch ist ein Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft im Einzelfall auch vor der Fertigstellung des Baus und der Vermietung der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) nicht ausgeschlossen. Die jeweilige Beteiligung kann auch in Form einer Minderheitsbeteiligung erfolgen.

Die Investmentgesellschaft investiert:

(i) mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Projektentwicklungsgesellschaften in den Vereinigten Staaten von Amerika angelegt, die nicht länger als fünf Jahre am Markt tätig sind und die ihrerseits Grundstücke kaufen und bebauen.
(ii) mindestens 80 % des investierten Kapitals werden so angelegt, dass die Investition in die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft mindestens US-Dollar 5 Mio. beträgt;
(iii) mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den Vereinigten Staaten von Amerika in der Rechtsform einer Personengesellschaft (Limited Liability Partnership – LL.P. oder einer Limited Partner – L.P.) angelegt.

Die Unternehmen, an denen die Investmentgesellschaft Beteiligungen erwirbt, müssen als Projektentwicklungsgesellschaft tätig sein, indem sie eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen.

Die Investmentgesellschaft investiert ausschließlich in Projektentwicklungsgesellschaften mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika.

Für die Anlage der verbleibenden 20 % des investierten Kapitals kann die Investmentgesellschaft auch Geldmarktinstrumente und Bankguthaben erwerben bzw. vorhalten, insbesondere zur Bildung einer Liquiditätsreserve. Für Geldmarktinstrumente gilt jedoch, dass nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs eine Grenze von 10 % des Investmentvermögens gilt, somit nur 10 % des Investmentvermögens in Geldmarktinstrumenten gehalten werden dürfen. Grundsätzlich ist jedoch geplant, dass die Investmentgesellschaft 100 % ihrer Mittel nach Abzug von Kosten und Bildung einer Liquiditätsreserve in die beiden Projektentwicklungsgesellschaften investiert.

Risikomischung
Die Investmentgesellschaft wird nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB investieren. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

Geldmarktinstrumente
Bis zu 10 % des Investmentvermögens dürfen in Geldmarktinstrumenten gehalten werden. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

Bankguthaben
Bis zum Erwerb von anderen Vermögensgegenständen nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen wird das Investmentvermögen in Bankguthaben gehalten und danach bis auf eine Mindestliquiditätsreserve verringert werden. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden alle anderen Vermögensgegenstände wieder in Bankguthaben umgesetzt.

Währungsrisiko
Währung der Investmentgesellschaft und der Projektentwicklungsgesellschaften ist US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Einlagen, die Investition und deren Finanzierung in US-Dollar. Auszahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar, es sei denn der Anleger setzt den persönlich haftenden Gesellschafter bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

Mit diesem Angebot werden ökologische Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungs-VO beworben, ohne dass die Investmentgesellschaft jedoch eine nachhaltige Anlage zum Ziel hat.

Art der Vermögensgegenstände

Der BVT Residential USA 21 darf folgende Vermögensgegenstände zu Investitionszwecken erwerben:

1. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB);
2. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB.
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Nach den Anlagebedingungen sind Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust zulässig. Ihr Einsatz darf somit nicht zu dem Zweck erfolgen, eine Hebelwirkung zu erzielen, sondern darf nur dem Werterhalt des Investmentvermögens dienen.

Es besteht keine konkrete Absicht der Investmentgesellschaft, solche Techniken und Instrumente einzusetzen. Geschäfte mit Derivaten können jedoch, beispielsweise zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken getätigt werden.

Hierzu können Tauschgeschäfte (Swaps) eingegangen werden:

Zinsswaps
Bei einem Zinsswap verspricht der Vertragspartner, der aus einem Kredit Zinsen in veränderlicher Höhe schuldet, seinem Tauschpartner künftige Zahlungen in fester Höhe. Der Tauschpartner verspricht im Gegenzug, den jeweils in veränderlicher Höhe geschuldeten Zinsbetrag zu zahlen. Hierdurch können Wertverluste aus Zinsänderungen verringert werden.

Weitere Hinweise
Weitere Hinweise zu diesen Techniken und Instrumenten und die mit ihnen verbundenen Risiken enthält der Abschnitt „Geschäfte mit Derivaten“ (siehe nachfolgend).

Interessenkonflikte aus dem möglichen Einsatz der genannten Techniken und Instrumente sind nicht erkennbar.

Geschäfte mit Derivaten

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nach den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Geschäfte mit Derivaten können beispielsweise zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken getätigt werden.

Solche Sicherungsgeschäfte, wie etwa Zinstauschgeschäfte (Swaps), unterliegen dem Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiko des jeweiligen Vertragspartners (siehe die Ausführungen im Abschnitt „Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken“, Seite 16). Derivate unterliegen darüber hinaus einem Marktrisiko. Es ist also möglich, dass Änderungen ihres Wertes zu Verlusten führen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

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.

Ein Beitritt von Personen, die „US-Person“ im Sinne des United States Securities Act of 1933 sind, ist ausgeschlossen

Ein Beitritt zur Investmentgesellschaft ist für Personen, die „US-Person“ im Sinne der Regulation S des United States Securities Act of 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung sind, ausgeschlossen. Zweifel gehen zulasten des Beitretenden. Daher kann der Investmentgesellschaft nicht beitreten, wer seinen Wohnsitz oder ständigen Aufenthalt in den Vereinigten Staaten von Amerika oder ihren Hoheitsgebieten hat und/oder aus anderen Gründen in den Vereinigten Staaten von Amerika unbeschränkt steuerpflichtig ist. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, den Beitritt von der Vorlage entsprechender schriftlicher und/oder sonstiger Dokumentation bzw. etwa benötigten Formularen zum Nachweis des Status (z. B. W 8 BEN) abhängig zu machen. Es darf sich bei dem Anleger nicht um eine US-amerikanische Gesellschaft oder sonstige nach dem US-amerikanischen Recht gerichtete Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder einen Trust, welcher der US-Bundesbesteuerung unterliegt, handeln.

Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Die Investmentgesellschaft darf nach den Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft aufnehmen, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass bezogen auf das investierbare Kapital das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital etwa 40 zu 60 betragen darf.

Die genannte Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Die Bedingungen der Kreditaufnahme müssen marktüblich sein.

Leverage

Die Investmentgesellschaft nutzt die Hebelwirkung der Kreditaufnahme (den „Leverage“) durch die Unternehmen an denen sie Beteiligungen erwirbt. Die mit dem Einsatz des Leverage verbundenen Risiken sind im Abschnitt „Spezielle Risiken bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften/Projektentwicklungsrisiken“ (Seite 21) beschrieben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach den von der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 vorgeschriebenen Methoden (Brutto-Methode und Commitment-Methode) berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,5-Fache übersteigt. Während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für die Dauer von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs kann es zu einer Überschreitung des angegebenen Höchstmaßes kommen. In der Folgezeit kann der Leverage abhängig von den Marktbedingungen schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen des angegebenen Höchstmaßes kommen kann.

Sicherheiten

Die Investmentgesellschaft hat keine konkrete Absicht, etwa im Zusammenhang mit dem Einsatz von Derivaten, Sicherheiten von Dritten zu fordern. Sie wird solche Sicherheiten und Vermögensgegenstände nicht zur Absicherung eigener Verbindlichkeiten gegenüber Dritten wiederverwenden.

Die Investmentgesellschaft darf nach den Anlagebedingungen Vermögensgegenstände belasten und Forderungen aus Rechtsverhältnissen abtreten und belasten, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, und zwar bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass die Belastung in der Höhe erfolgen kann, wie die Kreditaufnahme erlaubt ist. Die genannte Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Belastung von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft muss mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar und marktüblich sein. Die Belastung darf nur erfolgen, wenn die Verwahrstelle zustimmt.

Die mit der Gewährung der Sicherheiten verbundenen Risiken sind im Kapitel „Risiken“ im Abschnitt „Spezielle Risiken bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften/Projektentwicklungsrisiken“ (Seite 21) beschrieben.

Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik, Änderung der Anlagebedingungen

Die Anlagestrategie oder die Anlagepolitik oder beides können durch eine Änderung der Anlagebedingungen geändert werden. Die Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Zustimmung durch einen Gesellschafterbeschluss der Investmentgesellschaft. Die Anleger haben hierbei ein eigenes Stimmrecht entsprechend ihrem Kapitalanteil. Für die Zustimmung genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit sich nicht aus dem Nachstehenden etwas anderes ergibt.

Die Änderung der Anlagebedingungen bedarf außerdem der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Genehmigung ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen. Sie ist innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang des Antrags zu erteilen, wenn die geänderten Anlagebedingungen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gezeichneten Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft auf sich vereinigen. Dabei darf der Treuhandkommanditist sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den jeweiligen Anleger ausüben.

Die BaFin kann eine Änderung der Anlagebedingungen nach dem vorstehenden Absatz unter der aufschiebenden Bedingung der in vorstehendem Absatz beschriebenen Zustimmung der Anleger genehmigen. Dabei gilt die aufschiebend bedingte Genehmigung als erteilt, wenn die BaFin nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang des Genehmigungsantrags über diesen entschieden und der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Angabe der Gründe mitgeteilt hat, dass die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht erfüllt sind.

Zur Einholung ihrer Zustimmung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die betroffenen Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers über die geplanten und von der BaFin genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe zu informieren und ihnen einen Zeitraum von drei Monaten für die Entscheidungsfindung einzuräumen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt den Anlegern die geänderten Anlagebedingungen und den Tag ihres Inkrafttretens auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung und veröffentlicht diese Informationen im Bundesanzeiger sowie unter www.derigo.de.

Die Änderung der Anlagebedingungen darf frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.

Risiken

Die Beteiligung an einem Investmentvermögen stellt eine unternehmerische Investition dar, deren Ergebnisse von einer Vielzahl von Faktoren abhängig sind. Vor der Entscheidung über eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte der Anleger die nachfolgende Erläuterung des Risikoprofils des Investmentvermögens sorgfältig lesen und diese bei seiner Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Entwicklung des Anteilswertes und der Auszahlungen der Investmentgesellschaft an den Anleger nachteilig beeinflussen.

Der Anleger kann sein in die Investmentgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder ganz verlieren. Wertzuwächse und Auszahlungen an den Anleger können nicht garantiert werden.

Neben den nachstehend beschriebenen Risiken und Unsicherheiten können die Wertentwicklung und die Auszahlungen des Fonds durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Eine Zusammenfassung des Risikoprofils kann dem Basisinformationsblatt, abrufbar unter www.derigo.de, entnommen werden.

Risikosphären und Risikofolgen

Der Anleger beteiligt sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten mit einer Einlage an der Investmentgesellschaft. Der Anleger ist dadurch wie ein Kommanditist, also wie ein Gesellschafter, von der wirtschaftlichen Entwicklung der Investmentgesellschaft abhängig und trägt etwaige Verluste der Investmentgesellschaft sowie die Folgen des Ausbleibens von Auszahlungen der Investmentgesellschaft. Die gesetzlichen Regelungen zur Einlagensicherung gelten für die Einlage nicht.

Risiken bestehen auf Ebene der Investmentgesellschaft ebenso wie auf Ebene der Gesellschaften, deren Anteile die Investmentgesellschaft erwirbt (Projektentwicklungsgesellschaften). Risiken auf Ebene des Anlegers können hinzutreten.

Die Darstellung der Risiken unterscheidet nach ihren Auswirkungen zwischen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken.

Prognosegefährdende Risiken
Als prognosegefährdend werden Risiken bezeichnet, die dazu führen, dass die Wertentwicklung und die Auszahlungen der Investmentgesellschaft an den Anleger geringer ausfallen als prognostiziert.

Prognosegefährdende Risiken können ihre Ursache sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft als auch auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften haben.

Prognosegefährdende Risiken entstehen auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft, wenn deren Zahlungseingänge geringer ausfallen als angenommen oder wenn sie einen höheren Aufwand tragen muss als geplant, sodass die Auszahlungen der Projektentwicklungsgesellschaft an die Investmentgesellschaft geringer ausfallen als prognostiziert.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft können prognosegefährdende Risiken hinzutreten, wenn höhere Auszahlungen an Gläubiger der Investmentgesellschaft zu leisten sind als angenommen.

Anlagegefährdende Risiken
Als anlagegefährdend werden Risiken bezeichnet, die dazu führen können, dass ein teilweiser oder vollständiger Verlust (Totalverlust) des vom Anleger eingesetzten Kapitals eintritt.

Dabei wird die gesamte Dauer der Kapitalanlage betrachtet. Übersteigen die Ausgaben des Anlegers seine auf die Beteiligung entfallenden Einnahmen, entsteht ein Verlust seines eingesetzten Kapitals.

Anlagegefährdende Risiken können ihre Ursache auf Ebene der Investmentgesellschaft und auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften haben. Anlagegefährdende Risiken entstehen auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft, wenn deren Einnahmen nicht ausreichen, um ihre Ausgaben vollständig zu finanzieren, sodass das der Projektentwicklungsgesellschaft von der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellte Kapital aufgezehrt wird und Verluste aus der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft entstehen. Dieser Fall kann eintreten, wenn Verbindlichkeiten der Projektentwicklungsgesellschaft zu ihrer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen und die Projektentwicklungsgesellschaft ihre Tätigkeit einstellt, und ihr Vermögen verwertet werden muss.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft können anlagegefährdende Risiken entstehen, wenn sie aus ihrer Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft weniger Einnahmen erzielt als zur Deckung ihrer Ausgaben erforderlich sind oder ihr Vermögen durch Verluste aus ihrer Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft aufgezehrt wird. Dies kann auch auf Ebene der Investmentgesellschaft zu Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen, sodass auch die Investmentgesellschaft ihre Tätigkeit einstellt, und ihr Vermögen verwertet werden muss.

Anlegergefährdende Risiken
Als anlegergefährdend werden Risiken bezeichnet, die dazu führen können, dass auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährdet wird.

Anlegergefährdende Risiken sind also solche Risiken, die zu prognose- und anlagegefährdenden Risiken hinzutreten können. Sie können durch Risiken verursacht werden, die auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften entstehen und sich auch auf die Investmentgesellschaft auswirken, sodass diese die prognostizierten Auszahlungen an den Anleger nicht leisten kann.

Für den Anleger kann dies zur Folge haben, dass er den Kapitaldienst für eine Anteilsfinanzierung oder fällige Steuerzahlungen nicht leisten kann, bis hin zu einer hierdurch verursachten Privatinsolvenz des Anlegers.

Zusätzliche Risiken können sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben. Deshalb ist es zweckmäßig, vor der Anlageentscheidung fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Größenordnung des den Anleger treffenden maximalen Risikos; Kumuliertes Auftreten von Risiken
Es kann zu einem vollständigen Verlust der gesamten gezeichneten Einlage und des Ausgabeaufschlags kommen. Die nachstehenden Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert auftreten, wodurch sich die Auswirkungen der einzelnen Risiken verstärken können. Es können Steuerzahlungen aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers zu leisten sein, ohne dass der Anleger entsprechende Auszahlungen der Investmentgesellschaft auf seine Beteiligung erhalten hat. Im Falle einer Anteilsfinanzierung durch den Anleger kann der Anleger verpflichtet sein, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) zu erbringen, obwohl er von der Investmentgesellschaft keine Auszahlungen mehr erhält.

Allgemeine Risiken

Portfoliorisiken
Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft wird von einer Vielzahl von Risikofaktoren beeinflusst, die aus heutiger Sicht nicht vollständig zu überblicken sind. Hierzu zählen: die allgemeine Konjunkturentwicklung, die Entwicklung der Immobilien- und Kapitalmärkte, die Auswahl des Anlageobjekts auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft sowie spezielle Risiken in einzelnen Beteiligungen an den Projektentwicklungsgesellschaften und/oder der jeweiligen Immobilie. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

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.

Blind-Pool- und Marktzugangsrisiken
Die Projektentwicklungsgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft eine Beteiligung erwirbt, stehen noch nicht fest.

Es ist zudem nicht sicher, dass mindestens zwei bzw. überhaupt geeignete Projektentwicklungsgesellschaften gefunden werden können, die den Anlagebedingungen und den darin enthaltenen Auswahlkriterien entsprechen. Ob dies möglich ist, hängt maßgeblich vom Marktumfeld, dem gesamtwirtschaftlichen und politischen Klima sowie anderen Faktoren außerhalb des Einflussbereichs der Kapitalverwaltungsgesellschaft ab. 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. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Risiko einer unwirksamen Begründung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft, beispielsweise aufgrund von Regelungen der Gesellschaftsverträge der Projektentwicklungsgesellschaften oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben, den Projektentwicklungsgesellschaften nicht rechtswirksam beitritt. In diesem Fall nimmt die Investmentgesellschaft nicht an einer wirtschaftlichen Entwicklung der betreffenden Projektentwicklungsgesellschaft teil, sondern bleibt auf Ansprüche auf Rückerstattung ihrer Einlage und ggf. Schadensersatz verwiesen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass eine Durchsetzung solcher Ansprüche nicht oder nicht vollumfänglich möglich ist bzw. dass die Investmentgesellschaft nicht so gestellt wird, wie sie bei einem rechtswirksamen Beitritt zu der betreffenden Projektentwicklungsgesellschaft gestanden hätte. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die Investmentgesellschaft aus einer Projektentwicklungsgesellschaft nachträglich ausgeschlossen wird. Dies kann sich prognosegefährdend und anlagegefährdend auswirken.

Managementrisiken
Der Qualifikation und den Geschäftskontakten der Mitglieder der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Fähigkeiten und Erfahrungen bei der Analyse der Märkte in den einzelnen Assetklassen sowie der Identifizierung und Auswahl geeigneter Investitionen der Investmentgesellschaft und Erfahrung bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft, kommt hohe Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft zu. Bei Ausfall einer oder mehrerer der verantwortlichen Personen ist nicht gewährleistet, dass es möglich sein wird, diese durch Personen mit vergleichbarer Qualifikation zu ersetzen (Schlüsselpersonenrisiko). Das gilt auch für das Management der Projektentwicklungsgesellschaften. Es besteht das Risiko, dass auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften aufgrund von Management- und/oder Betriebsführungsfehlern höhere

Kosten bzw. geringere Einnahmen entstehen bzw. anfallen als angenommen. Die Investmentgesellschaft und insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft haben keinen Einfluss auf die rechtliche und wirtschaftliche Prüfung möglicher Investitionen der Projektentwicklungsgesellschaften sowie deren Investitionsentscheidungen. Die Investmentgesellschaft wird in der Regel kein Recht haben, alleine das Management der Projektentwicklungsgesellschaften auszutauschen. Das Management der Projektentwicklungsgesellschaft kann in der Regel ohne Konsultation der Investmentgesellschaft und damit ohne Einflussnahme der Anleger über Strukturierung, Allokation, Verwaltung und Überwachung der zu erwerbenden/erworbenen Immobilie entscheiden. Dementsprechend hängt das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft im Wesentlichen von den Fähigkeiten, den Erfahrungen und der Expertise des Managements der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft ab. Managementrisiken können sich auch anlagegefährdend auswirken.

Währungsrisiken
Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine Investition in US-Dollar. Für Anleger, die ihr Vermögen nicht oder nicht überwiegend in US-Dollar angelegt haben, besteht somit bei der Einzahlung ihrer Einlage in die Investmentgesellschaft, bei künftigen Auszahlungen der Investmentgesellschaft, bei möglichen künftigen US-Einkommensteuererstattungen sowie bei Liquidation der Investmentgesellschaft ein Wechselkursrisiko aus Euro-Sicht. Eine Prognose über die künftige Wechselkursentwicklung US-Dollar/Euro ist nicht möglich. 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 in die Investmentgesellschaft verschlechtert. Dies kann sich prognosegefährdend auswirken.

Versicherungsrisiken, Katastrophen und höhere Gewalt
Es besteht das Risiko, dass die Projektentwicklungen durch Katastrophen oder als „höhere Gewalt“ zu bewertende Ereignisse, wie z. B. eine Vielzahl von im US-Bundesstaat Florida betroffene Gebiete durch Hurrikans oder Pandemien, beeinträchtigt werden. Bestimmte Risiken wie z. B. aus Terrorismus, Erdbeben oder Krieg sind zum Teil nicht versicherbar. Der Eintritt nicht versicherter Ereignisse oder die Leistungsverweigerung des Versicherers kann zu Verlusten bzw. dauerhafte Vermögensminderung bei den Projektentwicklungsgesellschaften und bei der Investmentgesellschaft führen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Aufholung anfänglicher und laufender Kosten
Die von der Investmentgesellschaft zu tragenden Kosten führen zu Verlusten, die erst durch künftige Erträge aufgeholt werden müssen, bevor verteilungsfähige Gewinne entstehen. Bleiben Gewinne in entsprechender Höhe aus, vermindern die Kosten das Kapital der Anleger dauerhaft (anlagegefährdend). Dies gilt auch für die Kosten, die in den Projektentwicklungsgesellschaften anfallen.

Weitere Kostenrisiken
Es ist möglich, dass die tatsächlich anfallenden laufenden Kosten der Investmentgesellschaft höher als kalkuliert sind. So würde beispielsweise eine weitere Erhöhung des Umsatzsteuersatzes zu einer Kostensteigerung führen, da die Investmentgesellschaft nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken. Die Anleger sind auch bei wirtschaftlichen Fehlinvestitionen verpflichtet, den auf ihre Beteiligung entfallenden Teil der Kosten und Vergütungen der Investmentgesellschaft zu tragen. Dies kann sich ebenfalls anlagegefährdend auswirken.

Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken
Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko ausreichender Bonität ihrer Vertragspartner. Die Einschätzung der Bonität eines Vertragspartners, auch eines Kreditinstituts, kann sich kurzfristig ändern. Ebenso trägt die Investmentgesellschaft das Risiko dafür, dass Vertragspartner die abgeschlossenen Verträge beanstandungsfrei erfüllen. Sollten einzelne Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen oder aufgrund Insolvenz nicht nachkommen können, kann sich dies auch anlagegefährdend auswirken. Dies gilt auch für Vertragspartner der Projektentwicklungsgesellschaften.

Auslandsrisiko und Risiken von 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 bzw. nach den jeweiligen einschlägigen US-bundesstaatlich geltenden rechtlichen Regelungen. Hier besteht das Risiko, dass die Rechtsverfolgung gegenüber ausländischen Vertragspartnern nur unter erschwerten Bedingungen (z. B. nicht zeitgerecht oder zu unangemessenen Kosten) 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. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Kapitalmarktrisiko
Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Geldmarktinstrumenten und der ggf. zur Absicherung gegen Wertverluste erworbenen Derivate hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf

die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

Risiko negativer Verzinsung von Bankguthaben
Die liquiden Mittel der Investmentgesellschaft werden überwiegend als Bankguthaben angelegt, die marktüblich verzinst werden. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der jeweiligen Zentralbanken können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

Risiken aus Derivaten
Die Investmentgesellschaft darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Es ist ferner möglich, dass die Projektentwicklungsgesellschaften Derivate zu Sicherungszwecken einsetzen, beispielsweise um sich gegen das Risiko steigender Kreditzinsen oder gegen Währungsrisiken abzusichern. Solche Sicherungsgeschäfte, wie etwa Zins- und Währungs-Tauschgeschäfte (Swaps) sowie Devisentermingeschäfte, unterliegen dem Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiko des jeweiligen Vertragspartners (siehe vorstehend die Ausführungen im Abschnitt „Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken“). Derivate unterliegen darüber hinaus einem Marktrisiko. Es ist also möglich, dass Änderungen ihres Wertes zu Verlusten führen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Prognose- und Bewertungsrisiken
Die von der Kapitalgesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung des Wertes von Vermögensgegenständen und Zinssätzen (auch auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften) können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen. Es besteht das Risiko, dass Vermögensgegenstände (auch auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften) zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden können oder zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden müssen. Fehler bei der Bewertung eines Vermögensgegenstandes können zu ungünstigen Konditionen beim Kauf oder Verkauf eines Vermögensgegenstandes führen. Dies kann auch zu anlagegefährdenden Verlusten führen.

Verwahrrisiko
Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. höherer Gewalt resultieren kann. So kann insbesondere im Falle der Insolvenz der Verwahrstelle oder eines etwaigen Unterverwahrers der Verwahrstelle die Herausgabe der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft stark erschwert sein, nur sehr verzögert erfolgen oder auch unmöglich werden. Guthaben bei der Verwahrstelle können im Falle der Insolvenz der Verwahrstelle wertlos werden.

Rechts- und Rechtsänderungsrisiken
Fehler in der Rechtsanwendung, insbesondere bei Abschluss von Verträgen oder durch Versäumnisse bei der außergerichtlichen oder gerichtlichen Durchsetzung von Rechten, Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis (auch im Hinblick auf die Regulierung der Kapitalmärkte, darunter die Regulierung der Verwaltung von Investmentvermögen) in Deutschland oder den Vereinigten Staaten von Amerika, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika können zu anlagegefährdenden Verlusten führen.

Verbraucherrechte
Zur Anwendbarkeit und Umsetzung der gesetzlichen Regelungen zum Verbraucherschutz gibt es bisher noch keine gefestigte Rechtsprechung. Das gilt insbesondere für die Frage der Ordnungsmäßigkeit der Widerrufsbelehrung. Es ist möglich, dass es bei der Geltendmachung ggf. bestehender Rechte und Ansprüche durch Anleger auch nach mehreren Jahren zu Liquiditätsabflüssen und dadurch ggf. zu Liquiditätsengpässen bei der Investmentgesellschaft kommt, die die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinträchtigen und sich dadurch auch anlagegefährdend auswirken können.

Platzierungsrisiken/Liquiditätsbedarf
Eine geringere als die angestrebte Summe der insgesamt von Anlegern gezeichneten Einlagen („prospektiertes Fondsvolumen“) wird dazu führen, dass die Investmentgesellschaft die angestrebte Beteiligungshöhe bei den Projektentwicklungsgesellschaften nicht erreicht und/oder nur eine Minderheitsbeteiligung eingehen kann. Darüber hinaus könnte ein geringeres als das prospektierte Fondsvolumen auch zu einer prozentual höheren laufenden Kostenbelastung der Investmentgesellschaft führen, da sich nicht alle kalkulierten Kosten im gleichen Verhältnis reduzieren ließen. Die Investmentgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter auch ohne Vornahme von Investitionen aufgelöst werden. Es ist möglich, dass die Anleger bei Auflösung der Investmentgesellschaft keine vollständige Rückzahlung der Einlage und des Ausgabeaufschlags erhalten, weil kein Ausgleich für zwischenzeitliche Verluste der Investmentgesellschaft zu erlangen ist. Es können also anlagegefährdende Verluste entstehen. Ein entsprechendes Risiko kann auch auf der Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften bestehen, falls die Investmentgesellschaft die hierzu erforderliche Einlage bei der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft nicht rechtzeitig oder nicht in der erforderlichen Höhe einzahlt.

Zudem besteht das Risiko, dass Anleger der Investmentgesellschaft die von ihnen gezeichnete Einlage gar nicht, nicht in voller Höhe oder nicht rechtzeitig an die Investmentgesellschaft bezahlen. Dies kann dazu führen, dass die Investmentgesellschaft ihre Beteiligungshöhe bei der Projektentwicklungsgesellschaft nicht erreicht oder aber eine Zwischenfinanzierung abschließen muss,

die ggf. zu höheren als den kalkulierten Kosten führen kann. Das Risiko einer Zwischenfinanzierung besteht auch auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften, falls die Investmentgesellschaft ihre Einlage nicht rechtzeitig oder nicht in der erforderlichen Höhe einzahlen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft bei Nichtleistung der Einlage gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft zum „defaulting", d. h. säumigen Partner, werden und wesentliche Gesellschafterrechte, wie z. B. ihre Stimmrechte, verlieren könnte und damit auch ihren Einfluss auf die Projektentwicklungsgesellschaft. Es ist nicht sicher, dass etwaige Schäden, die der Investmentgesellschaft durch die Nichtzahlung von Anlegern entstehen, von diesen erstattet werden bzw. gegenüber dem jeweiligen Anleger durchgesetzt werden können. Dies kann zu einer höheren, nicht kalkulierten Kostenbelastung auf Ebene der Investmentgesellschaft führen. Durch ausstehende Kapitalabrufe besteht auch ein Risiko auf der Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften, dass die jeweilige Immobilie nicht oder nur verzögert angekauft oder bei fehlenden Mitteln nicht weiterentwickelt werden kann. Sollte weder ausreichend Eigenkapital noch ausreichend zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft rückabgewickelt werden muss. Es ist möglich, dass die Anleger bei Auflösung der Investmentgesellschaft keine vollständige Rückzahlung der Einlage und des Ausgabeaufschlags erhalten, weil kein Ausgleich für zwischenzeitliche Verluste der Investmentgesellschaft zu erlangen ist. Es können also anlagegefährdende Verluste entstehen.

Majorisierungsrisiken

Falls an Beschlussfassungen bei der Investmentgesellschaft nur eine Minderheit der Anleger teilnimmt, können Beschlüsse gefasst werden, die von der Mehrheit der Anleger, die nicht vertreten waren, nicht erwünscht sind, aber auch für diese Gültigkeit erlangen. Es ist beabsichtigt, dass die Investmentgesellschaft konzeptionsgemäß auch Minderheitsbeteiligungen an den Projektentwicklungsgesellschaften erwerben kann; ihre Möglichkeiten der Einflussnahme wird auf die Wahrnehmung vertraglicher oder gesetzlicher Gesellschafterrechte beschränkt sein und keine Gestaltungsmacht im Hinblick auf die Geschäftsführung beinhalten. Aus diesem Grund können die Anleger womöglich negative Entwicklungen auf Ebene der Investmentgesellschaft oder auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft nicht abwenden, was sich auch anlagegefährdend auswirken kann.

Haftung

Es besteht eine gesetzliche Haftung der Kommanditisten für Verbindlichkeiten einer Kommanditgesellschaft. Sie erlischt, sobald der Kommanditist eine Zahlung in Höhe der im Handelsregister für ihn eingetragenen Haftsumme geleistet hat. Sie lebt wieder auf, wenn der Kommanditist Auszahlungen von der Kommanditgesellschaft erhält, die den Wert seiner Beteiligung unter den Betrag der Haftsumme sinken lassen. Solche Auszahlungen dürfen bei der Investmentgesellschaft nur mit Zustimmung des Anlegers erfolgen. Es ist vorgesehen, durch Eintragung des Treuhandkommanditisten im Handelsregister, das Haftungsrisiko für alle Anleger (die sich über den Treuhandkommanditisten beteiligen) insgesamt auf den Betrag von 5.000 EUR zu begrenzen. Diese Summe stellt zugleich die maximale Haftungshöhe für einen über den Treuhandkommanditisten beteiligten Anleger dar. Je mehr Anleger sich über den Treuhandkommanditisten beteiligen, umso geringer wird das entsprechende Haftungsrisiko für den einzelnen Anleger. Für Anleger, die sich unmittelbar in das Handelsregister eintragen lassen möchten, ist die Eintragung einer Haftsumme in Höhe von 1 EUR vorgesehen. Der Anspruch der Investmentgesellschaft auf Zahlung des Ausgabepreises (Einlage und Ausgabeaufschlag) erlischt, sobald der Anleger diese erbracht hat.

Einlagenverpflichtung

Es besteht keine Verpflichtung der Anleger, entstandene Verluste auszugleichen oder Nachschüsse zu leisten. Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger, die dazu führen, dass bei der persönlich haftenden Gesellschafterin der Investmentgesellschaft eine Unterbilanz entsteht oder vertieft wird, müssen bei entsprechender Anwendung der Vorschriften der §§ 30, 31 GmbHG an die Investmentgesellschaft zurückgezahlt werden. Dazu kann es insbesondere kommen, wenn die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft nicht mehr vom Wert ihres Aktivvermögens gedeckt sind und gleichwohl Auszahlungen an die Anleger erfolgen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft enthält ein ausdrückliches Verbot von Auszahlungen an die Anleger, die zu einer solchen Rückzahlungspflicht führen könnten. Zu einer durch die §§ 30, 31 GmbHG begründeten Rückzahlungsverpflichtung der Anleger könnte es somit nur dann kommen, wenn die Geschäftsführung gegen vertragliche und gesetzliche Bestimmungen verstoßen würde.

Fungibilitätsrisiken

Eine Veräußerung oder Übertragung der Anteile ist nur beschränkt möglich. Insbesondere sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen sowie des Treuhandvertrages zu beachten. Eine Veräußerung bzw. Übertragung der Anteile bedarf insbesondere der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters. Die anfänglichen Aufwendungen der Investmentgesellschaft, z. B. für Konzeption, Vertrieb und Verwaltung, mindern den Nettoinventarwert des Anteils. Für Anteile an geschlossenen AIF besteht darüber hinaus kein liquider Zweitmarkt. Die Handelbarkeit der Anteile ist deshalb eingeschränkt. Dadurch ist es möglich, dass überhaupt keine Veräußerung erfolgen kann und dass kein dem Nettoinventarwert des Anteils angemessener Preis erzielt werden kann. Ein vorzeitiger Liquiditätsbedarf des Anlegers kann sich somit anlagegefährdend auswirken.

Anteilsfinanzierung

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch Aufnahme eines persönlichen Darlehens voll oder teilweise finanzieren, haben dabei Folgendes zu berücksichtigen: Für eine Anteilsfinanzierung stellt das finanzierende Kreditinstitut in der Regel

nicht auf den Wert des Anteils, sondern auf die Bonität des Anlegers ab. Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs schränkt daher den Spielraum für künftige Kreditaufnahmen ein. Für einen entsprechenden Kredit haftet der Anleger persönlich und unbegrenzt mit seinem gesamten Vermögen. Zins- und Tilgungsleistungen für solche Kredite sind vom Anleger unabhängig von etwaigen Ausschüttungen der Investmentgesellschaft zu leisten. Risiken aus der Anteilsfinanzierung können sich anlegergefährdend auswirken. Die Finanzierungskosten (Zinsen, Gebühren) können zum größten Teil nicht bei den steuerlichen Einkünften als Sonderbetriebsausgaben geltend gemacht werden.

Steuerzahlungen ohne Liquiditätsauszahlungen
Dem Anleger werden die auf ihn entfallenden steuerlichen Ergebnisanteile aus der Investmentgesellschaft unabhängig davon zugerechnet, ob für das betreffende Geschäftsjahr auch Auszahlungen an den Anleger erfolgt sind. Es besteht deshalb das Risiko, dass der Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft Steuern zahlen muss, ohne dass er für das betreffende Geschäftsjahr Auszahlungen erhalten hat. Daher ist es möglich, dass der Anleger neben dem etwaigen Verlust seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags aufgrund seiner Beteiligung Steuerzahlungen aus seinem sonstigen privaten Vermögen zu leisten hat. Dieses Risiko kann sich somit anlegergefährdend auswirken.

Anrechnung auf Versorgungszahlungen
Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft werden auch im Sozialversicherungsrecht als Einkommen berücksichtigt. Dies kann (z. B. je nach der Art der bezogenen Rente) zur Kürzung von sozialversicherungsrechtlichen Ansprüchen oder (z. B. in der Kranken- und Pflegeversicherung) zur Erhöhung von Sozialversicherungsbeiträgen führen (anlegergefährdend).

Marktrisiken bei Verkauf der entwickelten Immobilie durch die Projektentwicklungsgesellschaften
Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist nicht vorhersehbar. Die Wertentwicklung von den Projektentwicklungsgesellschaften hängt in erster Linie von den Immobilien und den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, aber auch von Faktoren wie Standort, Nutzungsmöglichkeiten, Bauqualität sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung ab. Es kann vorkommen, dass durch eine Erhöhung des Flächenangebots an dem jeweiligen Standort die Leerstandsrate steigt oder das Mietniveau sinkt und in der Folge sowohl die laufenden Mieteinnahmen als auch die Wertentwicklung der Immobilie deutlich hinter den Erwartungen zurückbleiben. Der Verkauf der entwickelten Immobilie ist hinsichtlich des Verkaufszeitpunkts und des erzielbaren Ergebnisses abhängig von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen und kapitalmarktspezifischen Faktoren sowie von objektspezifischen Entwicklungen, wie z. B. der Konkurrenzsituation durch die mögliche Entstehung neuer Apartmentkomplexe im jeweiligen Umfeld der Projektentwicklung oder von sonstigen Änderungen im Umfeld, die allesamt heute nicht vorhersehbar sind. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass der US-Immobilienmarkt im Vergleich beispielsweise zum deutschen Immobilienmarkt stärkere Zyklen aufweist. Vor allem aber ist der erzielbare Verkaufserlös der jeweiligen Projektentwicklung maßgeblich von der Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen bzw. Nettobetriebseinnahmen abhängig. Insofern kann keine Gewähr für die Durchführung des Verkaufs der von den Projektentwicklungsgesellschaften entwickelten Immobilie/n innerhalb des angestrebten Zeitrahmens und für die künftige Wertentwicklung bzw. für die Erreichung des aus heutiger Sicht prognostizierten Verkaufserlöses übernommen werden. Zu geringe Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien können sich anlagegefährdend auswirken.

Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren

Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsprozess
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt im Investitionsprozess der Investmentgesellschaft auch Nachhaltigkeitsrisiken. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken wirken direkt oder indirekt auf andere im Kapitel „Risiken“ des Verkaufsprospekts dargestellte Risikoarten ein und stellen sich insbesondere als Portfoliorisiken, Marktrisiken, Fremdfinanzierungsrisiken, Versicherungsrisiken, Kostenrisiken, Umwelt- bzw. Altlastenrisiken, Bonitäts- und Vertragserfüllungsrisiken, Prognose- und Bewertungsrisiken sowie Risiken aus höherer Gewalt dar.

Die Investmentgesellschaft investiert gemäß ihren Anlagebedingungen in Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken daher insbesondere bei der Auswahl der Projektentwicklungsgesellschaften, und zwar sowohl bezogen auf die Joint-Venture-Partner als auch bezogen auf die zu entwickelnde Immobilie. So kann sich etwa der hohe Bedarf an Baustoffen und Energie während der Bauphase oder die mangelnde Erreichbarkeit des Standorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch die Wahrscheinlichkeit, dass die Projektentwicklung von extremen Elementarereignissen betroffen sein wird, unter Umweltaspekten als Nachhaltigkeitsrisiko herausstellen. Im Hinblick auf die Unternehmensführung des Managements der Projektentwicklungsgesellschaft gilt dies etwa für eine intransparente Berichterstattung, aber auch für sonstige Defizite in den

Bereichen Unternehmensführung und Soziales, die zum Verlust von Reputation, Personal und Know-how führen können.

Zur Feststellung von Nachhaltigkeitsrisiken verwendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihres Sorgfaltsprüfungsprozesses (Due Diligence) Checklisten zur Beurteilung der Qualität des Managers und der Immobilien. Im Rahmen der Anlageentscheidung wird beurteilt, ob die jeweils identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken ein Ausschlusskriterium darstellen oder ob sie z. B. bei der Festlegung des Ankaufspreises der zu bebauenden Grundstücke berücksichtigt werden können.

Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite
Es können Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, die im Investitionsprozess noch nicht erkennbar waren oder nicht erfasst wurden oder zwar erkannt, aber in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit oder ihren Auswirkungen unterschätzt wurden. Dies könnte zu einer Wertminderung der Projektentwicklungen und letztlich auch zu einer Wertminderung der Anteile an der Investmentgesellschaft führen. Die Investmentgesellschaft könnte dann geringere Auszahlungen leisten als prognostiziert. In diesem Fall würde sich die Rendite der Anleger verringern bis hin zu Verlusten der Anleger, die sich anlagegefährdend auswirken können. Eine quantitative Aussage ist hierzu aufgrund der bestehenden Prognoseunsicherheit derzeit nicht möglich.

Risiken im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren
Im Zusammenhang mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft, die ökologische Merkmale bewirbt, ohne jedoch eine nachhaltige Anlage zum Ziel zu haben, können sich Risiken ergeben. Die Investmentgesellschaft bewirbt bestimmte ökologische Merkmale und verfolgt damit eine Strategie nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungs-VO). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für deren Umsetzung und Einhaltung während der gesamten Laufzeit der Investmentgesellschaft verantwortlich. Hierbei ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die Lieferung von genauen Daten durch die Projektgesellschaft(en) bzw. eventueller Dritter angewiesen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die notwendigen Daten bzw. Informationen nicht, nicht vollständig, nicht in der notwendigen Qualität (inkorrekt) oder nicht zum notwendigen Zeitpunkt erhält. Dies kann sich negativ auf die Einordnung der Investmentgesellschaft nach Artikel 8 Offenlegungs-VO und mittelbar auch auf die Einnahmen auswirken.

Des Weiteren kann sich die aktuelle Rechtslage ändern. Die Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungs-VO) ist seit 10.03.2021 in Kraft, die Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-VO) erst seit 01.01.2022. Ergänzt werden die beiden Verordnungen durch „Delegierte Verordnungen" der EU, deren Änderung bzw. Anpassung jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Hieraus kann sich das Risiko ergeben, dass sich die rechtlichen Voraussetzungen und/oder die Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörden ändert und es zu einer anderen Einstufung der Investmentgesellschaft nach der Offenlegungs-VO kommt. Dies kann die Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen und eine entsprechend negative Auswirkung auf die Auszahlungen an die Anleger sowie der Wertentwicklung der Investmentgesellschaft haben.

Mögliche Interessenkonflikte

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind die Vermögensinteressen der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger anvertraut. Von einem Interessenkonflikt spricht man, wenn die Möglichkeit besteht, dass diese Vermögensinteressen nicht gewahrt werden, weil entgegenstehende Interessen verfolgt werden.

Interessenkonflikte sind trotz der bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang hiergegen bestehenden Vorkehrungen in vielen Fällen nicht vollständig vermeidbar.

Die nachfolgend dargestellten möglichen Interessenkonflikte können prognosegefährdende Auswirkungen haben.

Interessenkonflikte können in folgenden Fällen entstehen:

Interessen an finanziellen Vorteilen oder an der Vermeidung finanzieller Nachteile
Die Aussicht auf Erzielung eines finanziellen Vorteils oder auf Vermeidung eines finanziellen Verlustes kann dazu führen, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder mit ihr verbundene Unternehmen oder deren jeweilige Mitarbeiter zum Nachteil der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger handeln.

Beispiel: Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten Kenntnis von einer Investitionsmöglichkeit und nutzen diese für sich selbst aus und nicht für die Investmentgesellschaft.

Interessen am Ergebnis einer Dienstleistung oder eines Geschäfts
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ein verbundenes Unternehmen oder ein einzelner Mitarbeiter oder mehrere Mitarbeiter können am Ergebnis einer für die Investmentgesellschaft erbrachten Dienstleistung oder eines für diese getätigten Geschäfts ein Interesse haben, das nicht mit den Interessen der Anleger übereinstimmt.

Beispiel: Das Vergütungsinteresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht der Wahrnehmung einer Desinvestitionsmöglichkeit entgegen, weil sich dadurch die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft verringert.

Anreize, andere AIF oder bestimmte Anleger zu bevorzugen
Es können finanzielle oder sonstige Anreize bestehen, die Interessen eines anderen AIF, eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern über die Interessen der Investmentgesellschaft zu stellen oder die Interessen eines Anlegers über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern der Investmentgesellschaft zu stellen.

Beispiel: Werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus verschiedenen AIF unterschiedlich hohe Vergütungssätze bezogen, die jeweils vom Wert des AIF abhängig sind, entsteht ein Anreiz, für Wertzuwächse insbesondere bei solchen AIF zu sorgen, für die ein höherer Vergütungssatz gilt.

Konkurrenz
Es kann zu Interessenkonflikten kommen, wenn nicht nur die Investmentgesellschaft, sondern auch die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ein verbundenes Unternehmen oder ihre jeweiligen Mitarbeiter oder mehrere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete AIF oder bestimmte Anleger demselben Geschäft nachgehen.

Beispiel: Der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird ein Vermögensgegenstand zum Erwerb angeboten, der nicht nur für den Erwerb durch die Investmentgesellschaft in Frage kommt, sondern auch für den Erwerb durch andere AIF, die von ihr verwaltet werden.

Anreize von Dritten
Es ist möglich, dass Dritte der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einem verbundenen Unternehmen oder einem Mitarbeiter über die für eine Leistung übliche Gegenleistung hinaus Geld, Güter oder Dienstleistungen versprechen oder gewähren.

Beispiel: Ein Dritter verspricht einem Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft Vorzugskonditionen für ein privates Geschäft, wenn der Mitarbeiter dafür sorgt, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft mit dem Dritten eine Geschäftsbeziehung eingeht.

Spezielle Risiken bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften/Projektentwicklungsrisiken

Fremdfinanzierung
Die Investmentgesellschaft, nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen, und die Projektentwicklungsgesellschaften sind berechtigt, Fremdfinanzierungen aufzunehmen. Es ist möglich, dass etwaige Zwischenfinanzierungen, Finanzierungen zum Erwerb und/oder Entwicklung eines Projekts und/oder Baufinanzierungen auf Ebene der Investmentgesellschaft und/oder der Projektentwicklungsgesellschaft nur zu ungünstigeren Konditionen und/oder nicht in der derzeit eingeplanten Höhe erhältlich sein werden. Baufinanzierungen für Projektentwicklungen werden (je nach Umfang des Projekts) üblicherweise für eine Laufzeit von zwei bis vier Jahren abgeschlossen, zzgl. Verlängerungsoption(en), sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Sollten wider Erwarten die Bedingungen für die Ausübung der Verlängerungsoption(en) nicht erfüllt werden können, müsste für die jeweilige Projektentwicklung ggf. eine Refinanzierung beschafft werden. Dabei ist es möglich, dass eine Refinanzierung im Vergleich zum abzulösenden Kredit zu ungünstigeren Konditionen und/oder nicht in der Höhe des abzulösenden Kreditbetrags und/oder gar nicht erhältlich sein wird. In einem solchen Fall müsste die Projektentwicklungsgesellschaft ggf. eine Verminderung der prognostizierten Erträge hinnehmen. Dies gilt auch im Falle der notwendigen Refinanzierung anderer Kreditverträge als den Baufinanzierungen. Sollte die Projektentwicklungsgesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem jeweiligen Kreditvertrag nicht nachkommen, kann die jeweilige finanzierende Bank in der Regel den Kredit fällig stellen, die ihr ausgereichten Sicherheiten verwerten und sich daraus ihre Ansprüche erfüllen, sowie den Garantiegeber in Anspruch nehmen. Sollte der Garantiegeber, insbesondere der Baufertigstellungsgarantiegeber, nicht in der Lage sein, seine diesbezüglichen vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, könnte sich eine anderweitige Verwertung nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis für die Anleger auswirken; schlimmstenfalls könnte das Eigenkapital der Anleger zzgl. des Ausgabeaufschlags verloren sein.

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 vertraglich vorgesehene Beleihungsgrenze, z. B. durch eine Wertschwankung beim jeweils finanzierten Objekt, überschritten bzw. die vertraglich vorgesehene Schuldendienstdeckungsquote unterschritten, wird in der Regel der Einsatz zusätzlichen Eigenkapitals zur partiellen Rückführung des Kredits fällig. Zu den Folgen, sollte dieses zusätzliche Eigenkapital nicht erbracht und die Bestimmung somit nicht erfüllt werden können, siehe im vorstehenden Absatz.

Investitionskostenrisiko
Das Budget über die Kosten der Projektentwicklung wird vom Projektpartner erstellt. Darüber hinaus wird die Projektentwicklungsgesellschaft einen noch zu beauftragenden Generalunternehmer verpflichten, die Bauleistungen zu garantierten maximalen Baukosten zu erbringen. Bis zur Höhe des Baukostenmaximalbetrags wird die Projektentwicklungsgesellschaft die Baukosten zahlen. Es besteht das Risiko, dass es zu Erhöhungen derjenigen Kosten kommen kann, die nicht zu den reinen Baukosten gehören, insbesondere, da eine Vielzahl von Kostenpositionen auf noch nicht abgeschlossenen Verträgen mit Subunternehmern, sondern auf Schätzungen basieren werden. Unvorhersehbare Ereignisse und/oder durch behördlich verlangte Änderungen in der Bauausführung können jedoch zu einer

Erhöhung der garantierten maximalen Baukosten führen. Weiter können sich die Investitionskosten erhöhen, sofern ein etwaiger Zinsaufwand für die zu variablem Zinssatz jeweils abzuschließende Baufinanzierung höher ausfällt als angenommen. Kostenüberschreitungen werden möglicherweise über eine Erhöhung des Baukredits finanziert. Höhere Herstellungskosten können zu einem niedrigen Gewinn aus dem späteren Verkauf der Projektentwicklung führen, sofern dem kein höherer Verkaufspreis gegenüber steht. Dies kann sich prognosegefährdend auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit dem Aufbau der Vermögensgegenstände

Die Projektentwicklungsgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft eine Beteiligung erwirbt, stehen noch nicht fest.

Es ist nicht sicher, dass in mindestens zwei geeignete Projektentwicklungsgesellschaften investiert werden kann. Zudem besteht das Risiko, dass Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften später als geplant getätigt werden. Dies kann dazu führen, dass Erträge aus den Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften geringer ausfallen als angenommen oder dass Risiken aus der Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften in Kauf genommen werden müssen, bei deren Eintritt schlechtere, als die derzeit geplanten Erträge hinzunehmen wären. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Zudem sind bei dem Erwerb der Beteiligung an Projektentwicklungsgesellschaften Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit einem möglichen Ausfall von Mitgesellschaftern und Risiken der Änderung der rechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die sich ebenfalls anlagegefährdend auswirken können.

Vermietungsrisiko

Ein generelles Risiko einer jeden (auch mittelbaren, also durch die Projektentwicklungsgesellschaften) Investition in Immobilien besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit der Immobilien zu Mieten, die den wirtschaftlichen Erwartungen an die Investition entsprechen. Es besteht das Risiko der Vermietbarkeit der Apartments (Wohnungen) innerhalb des noch zu entwickelnden Zeitrahmens zu den noch festzulegenden Mietpreisen, die den wirtschaftlichen Erwartungen an die Investitionen entsprechen. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglich vereinbarten Pflichten nicht erfüllen und ausfallen. Nach vertragsgemäßem oder auch vorzeitigem Ablauf bestehender Mietverträge besteht das Risiko, dass die Flächen im Anschluss nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete als ursprünglich erwartet weitervermietet werden können.

Sollten die noch festzulegenden Mietpreise unterschritten werden, so würden dadurch die Nettobetriebseinnahmen entsprechend geringer ausfallen, was höchstwahrscheinlich eine Reduzierung des auf Basis der Nettobetriebseinnahmen ermittelten Kaufpreises der jeweiligen Projektentwicklung zur Folge hätte. Ferner können im Zusammenhang mit Neuvermietungen Kosten entstehen, die nicht geplant waren bzw. höher als geplant ausfallen, z. B. Incentives an neue Mieter wie mietfreie Zeiten. Dies kann dazu führen, dass die Höhe der noch zu kalkulierenden Kosten und die noch zu bildenden Reserven nicht ausreichen, sodass sich die Nettobetriebseinnahmen entsprechend reduzieren. Im Falle einer marktbedingten Verschiebung des noch festzulegenden Verkaufszeitpunkts und einer vorübergehenden verlängerten Bewirtschaftung der Immobilie würde ein langsamerer Vermietungsprozess bzw. ein Unterschreiten der geplanten Mieteinnahmen bzw. ein Überschreiten der geplanten Aufwendungen für Neuvermietungen zu geringeren Ausschüttungen aus der Betriebstätigkeit der Projektentwicklungsgesellschaft und somit auch an die Investmentgesellschaft und damit an die Anleger führen. Gleiches gilt für den Zeitraum einer möglichen kurzfristigen Bewirtschaftung der von der Projektentwicklungsgesellschaft erworbenen Immobilie bis zum geplanten Verkauf. Dies kann sich prognosegefährdend auswirken.

Niedrigere als die kalkulierten Inflationsraten können im Laufe der Jahre dazu führen, dass die in den Mietverträgen üblicherweise vereinbarte Anpassung der Miete an die Preisentwicklung nicht zu den kalkulierten Mietsteigerungen führt. Dies kann sich anlagegefährdend auswirken.

Betriebskosten/Instandhaltung

Es können Ertragseinbußen bis hin zu (anlagegefährdenden) Vermögensverlusten dadurch entstehen, dass 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. Maßgeblichen Einfluss hierauf haben folgende Entwicklungen: Preissteigerungen können möglicherweise nicht oder nicht in voller Höhe über entsprechende Klauseln in den Mietverträgen auf die Mieter umgelegt werden. Sollten die tatsächlichen Aufwendungen hierfür die geplanten Beträge übersteigen, so reduzieren sich hierdurch die Nettobetriebseinnahmen entsprechend, was zu verminderten Erträgen führen würde. Dies kann sich anlagegefährdend auswirken. Bei Verkauf der Immobilie durch die Projektentwicklungsgesellschaft können weitere Aufwendungen zur Revitalisierung der Immobilie anfallen. Dies kann zu Verlusten führen und sich somit ebenfalls anlagegefährdend auswirken.

Entwicklungs- und Baurisiken

Ziel der Investmentgesellschaft ist in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika zu investieren, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Dies birgt zusätzliche Risiken: Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung, Baukostenerhöhungen und Fertigstellungs-

risiken ergeben. Das Projekt kann möglicherweise aufgrund rechtlicher, witterungsbedingter oder bautechnischer Gründe nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Zudem ist es möglich, dass Baugenehmigungen für etwaige Investitionsprojekte überhaupt nicht oder erst verspätet erteilt werden. Dies kann zu Kostenüberschreitungen führen oder auch zur Kündigung bereits geschlossener Mietverträge, sofern Übergabefristen überschritten werden oder im schlimmsten Fall zur Nichtrealisierung des Projekts. Beim Verkauf von Objekten hängt der Kaufpreis üblicherweise von den tatsächlichen Mieteinnahmen ab, sodass sich geringere als kalkulierte Mieteinnahmen unmittelbar auf den von der Projektentwicklungsgesellschaft erzielbaren Kaufpreis auswirken. Es ist beabsichtigt, dass Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften erworben werden, die Bauverträge mit einer Höchstpreisgarantie abzuschließen. Von dieser Höchstpreisgarantie nicht umfasst sind jedoch Baunebenkosten wie beispielsweise Makler- oder weitere Dienstleisterkosten sowie eventuell unvorhersehbare Ereignisse. Es besteht somit das Risiko, dass es in Bezug auf Baunebenkosten zu Kostenüberschreitungen kommt bzw. kein Bauunternehmer gefunden wird, der einen Bauvertrag mit einer Höchstpreisgarantie für das Investitionsprojekt abschließt. Zudem trägt die Investmentgesellschaft das Insolvenzrisiko seiner Dienstleister, insbesondere mittelbar des über die Projektentwicklungsgesellschaft beauftragten Generalunternehmers (siehe dazu im Einzelnen auch den Unterpunkt „Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken“ Seite 16). Rechtsstreitigkeitsrisiken, beispielsweise durch Klagen von Anwohnern, können zu Verzögerungen oder zusätzlichen Kosten führen. Der wirtschaftliche Erfolg von Immobilieninvestitionen mit Entwicklungs- und Baurisiken hängt insbesondere von der Veräußerung der Immobilie durch die Projektentwicklungsgesellschaft ab. Sollte eine Veräußerung nicht im erwarteten Zeitrahmen oder zu den kalkulierten Konditionen möglich sein, hätte dies unter Umständen gravierende Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis dieser Investition. So können beispielsweise Änderungen im Wettbewerbsumfeld einen Verkauf deutlich verzögern oder nur zu einem reduzierten Preis zulassen. Entwicklungs- und Baurisiken können sich auch anlagegefährdend auswirken.

Baumängel und Altlastenrisiken
Auch bereits fertiggestellte Immobilien können Mängel aufweisen. Für den Fall, dass der beauftragte Generalunternehmer und/oder beauftragte Dienstleister für diese Mängel nicht haften sollten, besteht das Risiko, dass es zu unerwarteten finanziellen Belastungen auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft kommt. Unentdeckte oder unterschätzte Mängel und Bodenverunreinigungen können zu unerwarteten finanziellen Belastungen führen. Während der Bauarbeiten können chemische Verunreinigungen der Altbausubstanz, z. B. Asbest, oder des Bodens, z. B. Grundwasserverunreinigungen, entdeckt werden, deren Beseitigung ebenfalls zu Kostensteigerungen führen kann. Baumängel- und Altlastenrisiken können sich auch anlagegefährdend auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten und nachbarrechtlichen Beschränkungen
Etwaige vorhandene Dienstbarkeiten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen können Forderungen und Unterhaltsverpflichtungen sowohl öffentlich-rechtlicher als auch privatrechtlicher Natur hervorrufen. Das Vorhandensein etwaiger Dienstbarkeiten und/oder nachbarrechtlicher Beschränkungen kann die Fungibilität der Immobilie einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Verpflichtung der Investmentgesellschaft und des jeweiligen Projektpartners zur Leistung von Nachschüssen
Wenn Finanzmittel erforderlich werden, um Betriebskosten zu finanzieren und Kapitaldienstverpflichtungen sowie Verpflichtungen zur Bildung von Reserven, unter anderem für Reparaturen und werterhöhende Maßnahmen, zu erfüllen, so werden die Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet werden. Da für die Kommanditisten der Investmentgesellschaft keine Nachschusspflicht besteht, muss die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ggf. erforderlich werdende Darlehensmittel aus anderer Quelle beschaffen, d. h. die Finanzierung solcher Nachschüsse kann nicht als gesichert angesehen werden. Sollte die Geschäftsführung die Finanzierung solcher Nachschüsse nicht beschaffen können, müsste mit dem jeweiligen Projektpartner über die Übernahme des benötigten Betrags verhandelt werden. Der jeweilige Projektpartner wäre zu einer solchen Übernahme nur in Höhe seiner Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft verpflichtet. Darüber hinaus würde die Investmentgesellschaft bei Nichtleistung von ggf. erforderlich werdenden Nachschüssen zum „defaulting“, d. h. säumigen Partner, werden und wesentliche Gesellschafterrechte, wie z. B. ihre Stimmrechte, verlieren und damit auch ihren Einfluss auf die Projektentwicklungsgesellschaft. Der jeweilige Projektpartner soll nach dem Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft verpflichtet werden, eine Fertigstellungsgarantie abzugeben, die jedoch nicht sämtliche unerwartete Baukosten abdecken wird. Solche unerwarteten Baukostenüberschreitungen können sich z. B. durch Bodenverunreinigungen, Änderungen der maßgebenden gesetzlichen Regelungen und höhere Gewalt ergeben. Die Investmentgesellschaft wird in Höhe ihrer Gesellschaftsbeteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft verpflichtet werden, solche Kosten entsprechend über ihre Nachschussverpflichtung zu tragen. Dies kann sich anlagegefährdend auswirken.

Einschränkungen aufgrund der Bestimmungen der verschiedenen „Inclusionary Zoning (Affordable Housing)“ Verordnungen in den Vereinigten Staaten von Amerika
Viele Ballungsräume in den Vereinigten Staaten haben in den vergangenen Jahren „Inclusionary Zoning (Affordable Housing)“ Verordnungen erlassen, um die wirtschaftliche Diversifikation zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, in dem Wohnungen (Apartments) zu bezahlbaren Preisen angeboten werden.

Entwickler bzw. Eigentümer von neuen Wohnprojekten sind nach diesen Verordnungen in der Regel verpflichtet, einen Anteil von zwischen ca. 10 bis zu ca. 15 % aller in dem jeweiligen Projekt geplanten Wohnungen Mietpreis verbilligt anzubieten. Zudem ist die Miethöhe dieser vergünstigten Wohnungen häufig auf einen bestimmten Prozentsatz des mittleren Haushaltseinkommens in der jeweiligen Region gedeckelt, wobei die entsprechenden Einkommensgrenzen und Miethöhen üblicherweise jährlich festgelegt werden. Die Einhaltung der jeweiligen Verordnung wird von staatlicher Seite her überwacht. Zudem ist es üblich, dass die genauen Konditionen der Vermietung der jeweiligen Wohnungen in einer mit der jeweiligen Stadt und dem jeweiligen US-Bundesstaat noch abzuschließenden Vereinbarung geregelt werden. Ein zukünftiger Erwerber der Projektentwicklung wäre verpflichtet, als Nachfolger der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft in die jeweilige Vereinbarung einzutreten sowie etwaige weitere Zustimmungserfordernisse einzuholen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Übertragungsverpflichtung bzw. ein Eintritt eines Erwerbers in die jeweilige Vereinbarung bei der späteren Veräußerung der Projektentwicklung durch die Projektentwicklungsgesellschaft möglicherweise nachteilig auswirkt. Durch die Mietpreisbindung für eine bestimmte Anzahl an Wohnungen kann ferner eine Beeinträchtigung der Vermietung der restlichen Wohnungen nicht ausgeschlossen werden.

Fungibilitätsrisiken
Die unter „Allgemeine Risiken“ dargestellten Fungibilitätsrisiken bestehen auch im Hinblick auf die Anteile an den Projektentwicklungsgesellschaften. Dies kann dazu führen, dass im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft die Anteile an den Projektentwicklungsgesellschaften nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen veräußerlich sind, sodass sich die Dauer der Liquidation verlängern und anlagegefährdende Verluste eintreten können.

Steuerliche Risiken

Rechtsänderungsrisiko
Das Risiko der Änderung steuerrechtlicher Regelungen sowie deren Auslegung durch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung trägt allein der Anleger. Die steuerliche Behandlung der Investmentgesellschaft beruht auf den derzeit geltenden Steuergesetzen sowie Verwaltungsanweisungen und Entscheidungen der Finanzgerichte soweit diese im Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationsunterlagen amtlich veröffentlicht waren. Es besteht keine Sicherheit dafür, dass während der Dauer der Beteiligung des einzelnen Anlegers die Gesetze, die Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung unverändert Bestand haben werden. Künftige Änderungen dieser Rechtsgrundlagen können sich im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben nachteilig, ggf. auch mit steuerlicher Rückwirkung, auf die steuerliche Situation der Investmentgesellschaft und/oder der Anleger, bis hin zum Totalverlust der Einlage, auswirken und im Extremfall zusätzliches Vermögen des Anlegers gefährden, welches bis zu einer Insolvenz des Anlegers führen kann.

Es wird davon ausgegangen, dass die Verpflichtung zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen gemäß § 138 d AO besteht. Es besteht das Risiko, dass durch die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft etwaige Gegenmaßnahmen durch das Bundesministerium für Finanzen ausgelöst werden.

Risiko abweichender steuerlicher Beurteilung durch Finanzbehörden und Finanzgerichte
Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit zur steuerlichen Behandlung der Einkünfte der Investmentgesellschaft und der Anleger eine andere Auffassung als die Kapitalverwaltungsgesellschaft vertritt. Das kann die nachfolgend im Einzelnen dargestellten steuerlichen Risiken betreffen sowie die übrigen steuerlichen Aspekte des Beteiligungsangebots.

Eine abweichende Ansicht der Finanzverwaltung kann im Besteuerungsverfahren bei Erstellung der Steuerbescheide sowie anlässlich einer Betriebsprüfung zum Tragen kommen. Erst nach Abschluss dieser Verfahren und eventuell daran anschließender Einspruchs- und finanzgerichtlicher Verfahren ist für das betreffende Veranlagungsjahr die steuerliche Behandlung geklärt.

Die steuerliche Behandlung der Geschäftsvorfälle eines Veranlagungsjahres hindert die Finanzverwaltung nicht daran, in darauf folgenden Jahren hiervon abweichend zu entscheiden.

Eine von der Prospektdarstellung abweichende steuerliche Behandlung könnte negative Auswirkungen auf die steuerlichen Ergebnisse der Investmentgesellschaft und der Anleger bis hin zu anlegergefährdenden Wirkungen haben.

Es können auch rückwirkend noch nicht endgültig steuerlich veranlagte Veranlagungszeiträume geändert werden und sowohl bei der Investmentgesellschaft als auch bei den Anlegern Zinsen nach der Abgabenordnung von derzeit 1,8 % (bzw. 6 %, z. B. bei Aussetzung der Vollziehung) p. a. anfallen; der Zinssatz kann bei einer Änderung des Basiszinszinssatzes angepasst werden (vgl. §§ 233a, 238 AO).

Gewerblicher Grundstückshandel
Die Verkäufe der Investmentgesellschaft, der Projektentwicklungsgesellschaft oder die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen können dem Gesellschafter als Zählobjekte bei der Beurteilung eines etwaigen gewerblichen Grundstückshandels auf privater Ebene zugerechnet werden. Ob ein Gesellschafter unter Einbezug der Objekte aus dieser Beteiligung die Grenzen der Vermögensverwaltung überschreitet, muss dieser mit seinem persönlichen Steuerberater abklären. Die sogenannte Drei-Objekt-Grenze, nach der ein Steuerpflichtiger innerhalb eines Fünfjahreszeitraums bis zu drei Objekte veräußern kann, ohne

gewerblichen Grundstückshandel zu betreiben, gilt auch für Beteiligungen an Personengesellschaften. Voraussetzung für die Zurechnung ist nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung, dass der Gesellschafter an der Personengesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder dass der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 EUR beträgt. Die vorgenannten Grundsätze gelten für die Veräußerung der Beteiligung eines Gesellschafters entsprechend. Das bedeutet, dass die Veräußerung einer solchen Beteiligung dazu führen kann, dass Immobiliengeschäfte eines Anlegers in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden könnten.

Steuerliche Ergebniszuweisungen
Für die Zurechnung dieser Einkünfte ist der Stand der geleisteten Einlage (§ 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages) maßgeblich. Bei unterjährigen Veränderungen der Kapitalanteile erfolgt die Zurechnung der Einkünfte zeitanteilig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in diesem Fall durchzuführende abweichende Ergebnismitteilung nicht alle ggf. etwaige daraus herrührenden Benachteiligungen ausgleichen wird.

Umqualifizierung der Einkünfte der Treugeber
Soweit von der Finanzverwaltung die Zurechnung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb aufgrund einer anderen Beurteilung der Treuhandverhältnisse der Treugeber zur Treuhandkommanditistin abgelehnt würde, wären die erhaltenen Ausschüttungen der Anleger insoweit als Kapitaleinkünfte zu behandeln. Dies kann zu Steuernachzahlungen und zu Zinsforderungen des Fiskus führen.

Doppelbesteuerung
Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sehen Investitionen im Ausland vor. Trotz der bestehenden zwischenstaatlichen Doppelbesteuerungsabkommen und der insofern teilweise anzuwendenden Freistellungsmethode mit Progressionsvorbehalt bzw. der Anrechnungsmethode kann es ertragsteuerlich, aber insbesondere auch bei anderen Steuerarten (Gewerbesteuer, Erbschaftsteuer) zu einer teilweisen oder vollständigen Doppelbesteuerung der ausländischen Einkünfte kommen. Es besteht auch das Risiko der Kündigung solcher Abkommen, mit der Folge einer möglichen Doppelbesteuerung. Etwaige Verluste aus der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft können weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen noch im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt werden (§ 2 a EStG). Sie können jedoch mit zukünftigen Gewinnen aus dieser Beteiligung oder mit Einkünften gleicher Art aus den USA verrechnet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Tätigkeit der Beteiligungs- und Objektgesellschaft als gewerbliche Tätigkeit (z. B. aufgrund des gewerblichen Grundstückshandels) einzuordnen ist und damit eine aktive Tätigkeit im Sinne von § 8 Abs. 1 Nr. 4 AStG vorliegt. Allerdings kann eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung oder Rechtsprechung nicht vollständig ausgeschlossen werden. In diesem Fall besteht auch das Risiko, dass die Doppelbesteuerung nicht durch Freistellung, sondern durch die Anrechnungsmethode vermieden wird (§ 20 Abs. 2 AStG). Liegt die US-Steuerbelastung auf Grundlage der US-Bundessteuer zuzüglich State-tax bei effektiv mindestens 15 %, so kann eine Niedrigbesteuerung ausscheiden.

Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer
Die erbschaft- und schenkungssteuerliche Bewertung der Anteile an der Investmentgesellschaft ist derzeit nicht gesichert. Die Finanzverwaltung vertritt bei Anteilen, die über einen Treuhänder gehalten werden, mitunter die Auffassung, dass nicht die Beteiligung unmittelbar mit den jeweiligen zuzurechnenden Bedarfswerten (z. B. Grundbesitz), sondern der Verkehrswert des Herausgabeanspruchs gegen den Treuhänder für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungssteuer maßgeblich ist. Derzeit orientiert sich die Bewertung des Herausgabeanspruchs daran, auf welchen Gegenstand sich dieser bezieht. Es besteht das Risiko, dass sich diese Auffassung der Finanzverwaltung künftig ändert und daraus nachteilige Bewertungsunterschiede entstehen können wie auch Nachteile bei der Inanspruchnahme von Freibeträgen resultieren können.

Die Schenkung wie auch die Erbschaft eines Kommanditanteils unterliegen in den Vereinigten Staaten von Amerika und in Deutschland der Besteuerung. Der Doppelbesteuerung wird durch die Anrechnungsmethode teilweise abgeholfen. Auch im Erbfall wird die ggf. in den Vereinigten Staaten von Amerika gezahlte Nachlasssteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer anteilig angerechnet, jedoch – wie bei Schenkungen – nur bis zur Höhe der in Deutschland festgesetzten Erbschaftsteuer für dieses Auslandsvermögen. Hierdurch kann für den Anleger eine deutlich höhere Belastung eintreten als beim Vererben eines gleich hohen Inlandsvermögens.

Besteuerung in Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika aufgrund der rechtlichen Einordnung der Projektentwicklungsgesellschaften nach deutschem Steuerrecht
Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger mit ihrer Beteiligung aus der Investmentgesellschaft als Mitunternehmer im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 EStG Einkünfte aus Gewerbebetrieb (gewerblicher Grundstückshandel) erzielen, welche insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika (nach dortigem Recht) zu versteuern sind. Die Beseitigung der Doppelbesteuerung (Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer) erfolgt in Deutschland grundsätzlich durch die im Doppelbesteuerungsabkommen mit den USA geregelte Freistellungsmethode unter Progressionsvorbehalt und in Ausnahmefällen nach der Anrechnungsmethode. Die Anleger haben die hierzu nach US-amerikanischem Recht erforderlichen Erklärungen und Anmeldungen abzugeben. Dieser Auffassung liegt die Einschätzung zugrunde, dass es sich bei der geplanten Beteiligung an den Projektent-

wicklungsgesellschaften in den Vereinigten Staaten von Amerika in der (geplanten) Rechtsform einer Limited Partnership oder einer vergleichbaren Rechtsform handeln wird und von der deutschen Finanzverwaltung ebenfalls als transparente Personengesellschaft behandelt werden wird. Sollte nach Auffassung der Finanzverwaltung die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft nicht als transparente Personengesellschaft zu behandeln sein, ändern sich die steuerlichen Grundlagen fundamental und den Anlegern in Deutschland würden steuerpflichtige Dividenden aus der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft zuzurechnen sein.

US-amerikanische steuerliche Risiken aufgrund der Beteiligungen an den Projektentwicklungsgesellschaften

Ähnlich den deutschen Steuergesetzen und -vorschriften unterliegen die Steuergesetze und -vorschriften in den Vereinigten Staaten ständigen Änderungen. Diese Änderungen können auf staatliche Finanzierungsbedürfnisse sowie auf das wirtschaftliche und politische Klima zurückzuführen sein. Die unter „Steuerliche Hinweise“ (Seite 61) beschriebenen Steuerprogramme sowie die Steuersätze werden für 2024 angegeben. Diese können wie vorstehend beschrieben geändert werden.

Erfahrungen und Kompetenzen der BVT Unternehmensgruppe und ihrer Partner in den USA

Die BVT Unternehmensgruppe

Die BVT Unternehmensgruppe (nachfolgend „BVT“) mit Sitz in München und Atlanta sowie einem Büro in Boston, ist ein inhabergeführter, bankenunabhängiger Assetmanager für die Konzeption, die Platzierung und das Management von Sachwertinvestments mit internationaler Ausrichtung für deutsche Privatanleger und institutionelle Anleger. Mit 49 Jahren Management- und Strukturierungserfahrung von Sachwertbeteiligungen zählt BVT zu den am längsten erfolgreich aktiven Häusern am Markt. Im Fokus stehen die Bereiche Immobilien USA, Immobilien Deutschland sowie Energie und Infrastruktur.

Die BVT verfügt mit ihrer Tochtergesellschaft derigo GmbH & Co. KG über eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Als Initiator verantwortet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Konzeption von geschlossenen AIF der BVT und übernimmt deren Verwaltung. Darüber hinaus betreut sie bereits platzierte, noch investierende Bestandsfonds.

BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick per 31.12.2024)	
Gründung	1976
Gesamtinvestitionsvolumen	9,2 Mrd. EUR
Eigenkapitalvolumen	5,2 Mrd. EUR
Assets under Management	4,4 Mrd. EUR
Mitarbeiter (inkl. zugehöriger Firmen)	rund 130

Sitz der BVT im Werksviertel, München

Sitz der BVT in Atlanta, Georgia , USA, ein weiteres Büro befindet sich in Boston

USA Aktivitäten

Mit der BVT Holding GmbH & Co. KG in München sowie der in Atlanta ansässigen BVT Equity Holdings, Inc., steht die BVT für 49 Jahre Erfahrung in der Auflage US-amerikanischer Beteiligungsangebote. Als erfahrener Initiator von US-Immobilienfonds ist die BVT seit 1981 mit einer eigenen Organisation in den USA (Atlanta, Georgia), präsent. Derzeit beschäftigt das Unternehmen hier 15 Mitarbeiter und ist exzellent im Markt vernetzt. Weitere sieben Mitarbeiter verantworten in Deutschland den US-Immobilienbereich. Auf dieser Grundlage bietet die BVT Anlegern einen umfassenden Service von der Investition über das Assetmanagement bis hin zur individuellen US-Steuerberatung über ein eigenes Tochterunternehmen.

Den Auftakt der Geschäftstätigkeit in den USA bildete Ende der 1970er Jahre eine Fondsserie mit dem weltgrößten Betreiber von Selbstbedienungs-Lagerhäusern. In der Folgezeit wurden die Aktivitäten auf ein breites Spektrum an Renditeimmobilien, Shoppingcentern, Bürogebäuden und Apartments, ausgeweitet. 29 davon wurden in den 1980er Jahren in entsprechenden Beteiligungsgesellschaften durch einen begrenzten Anlegerkreis als Private Placements realisiert, mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 100 Mio. US-Dollar. Nahezu alle diese Gesellschaften sind abgewickelt. Ab Anfang der 1990er Jahre bildeten die Serienprodukte US Retail Income Funds beziehungsweise

BVT Shopping USA sowie die BVT Capital Partners Serie die Grundlage der BVT Geschäftstätigkeit in den USA. Seit 2004 bietet die BVT Residential USA Serie Anlegern 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.

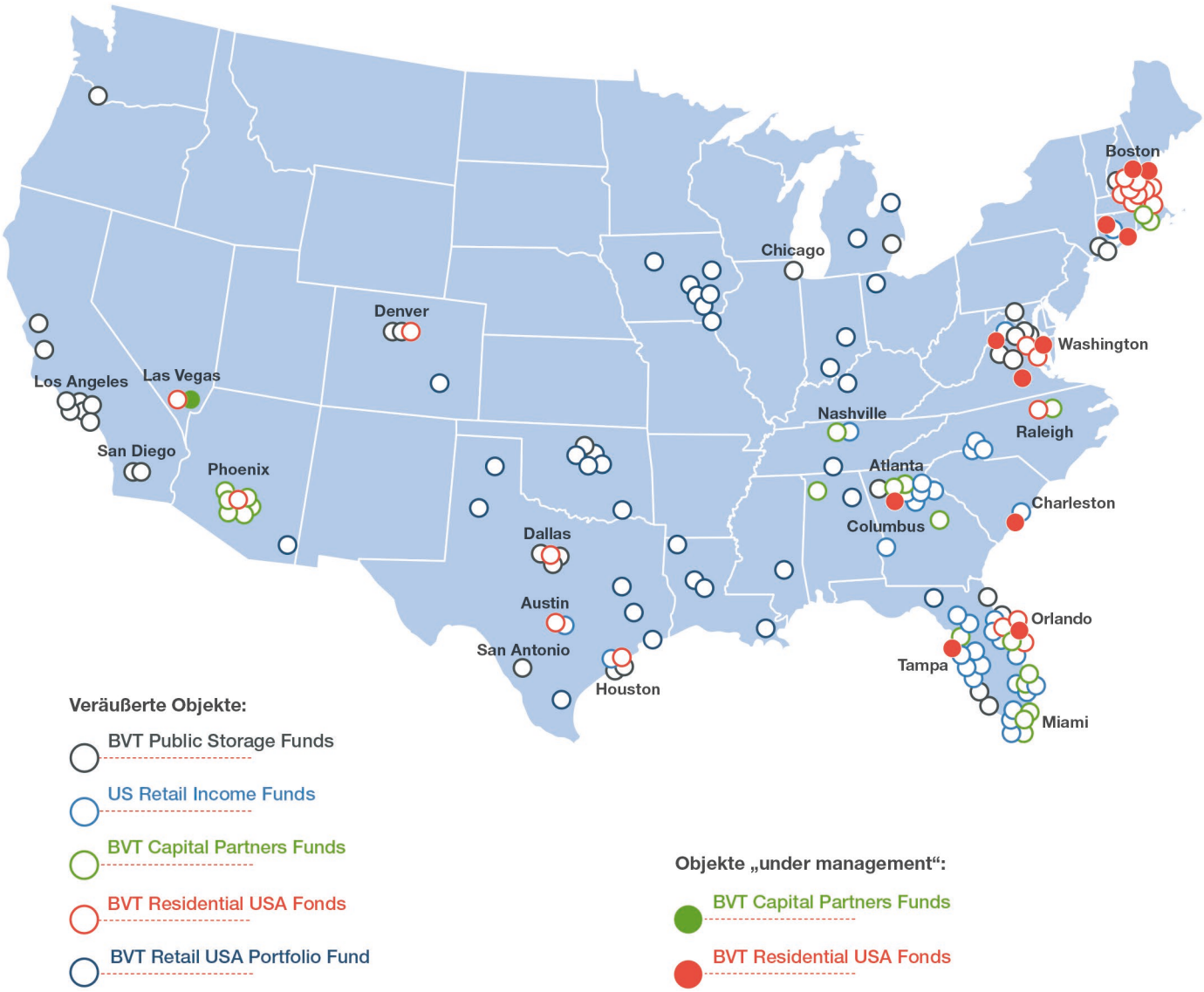
Rendite-Risiko-Profile nach Maß

Die US-Fondsserien der BVT verteilen sich auf die beiden Kategorien Development Funds und Income Producing Funds. Bei Ersteren stehen die Entwicklung, die Vermietung und der anschließende Verkauf von Immobilienprojekten im Vordergrund. Die Fondsserien zeichnen sich durch eine vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer sowie überdurchschnittliche Ertragschancen aus und eignen sich vor allem für unternehmerisch orientierte Anleger. Ausschüttungsorientierte Income Producing Funds adressieren vorrangig Anleger, die Wert auf kontinuierliche Auszahlungen legen. Sämtliche Investitionen erfolgen hier in bereits bestehende Einzelhandelsimmobilien, aus denen über mehrere Jahre Erträge aus Vermietungen erwirtschaftet werden.

Gut beraten und betreut

Anleger, die in geschlossene US-Fonds investieren, sind gesetzlich verpflichtet, jährlich eine Einkommensteuererklärung in den USA abzugeben. Die International Investor Tax Services, Inc.

BVT Projektstandorte in den USA



(IITS), ein Tochterunternehmen der BVT mit aktuell ca. 3.000 Kunden, bietet nicht in den Vereinigten Staaten ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung. Auf Basis entsprechender Broker-Lizenzen für den An- und Verkauf von US-Immobilien sowie einem eigenen Property- und Assetmanagement, hält auch die BVT für Anleger ein umfangreiches Dienstleistungspaket für deutsche Kunden bereit.

Development Funds – Aktueller Fokus

Im Bereich US Developments fokussiert sich die BVT mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Investitionsmöglichkeiten in Projektentwicklungen im Bereich Multi-Family Residential („Class-A"-Apartmentanlagen) an ausgesuchten Standorten in den USA.

BVT Residential USA Fonds

Im Jahr 2004 gelang es der BVT durch ein Joint Venture mit Fairfield Residential, LLC, eine der führenden Projektentwicklungsfirmen für sogenannte „Class-A"-Apartmentanlagen in den USA, unternehmerisch ausgerichteten Anlegern die Möglichkeit zu bieten, sich als Limited Partner (Kommanditist) an der Entwicklung, der Vermietung und dem späteren Verkauf (die vornehmliche Zielgruppe sind institutionelle Käufer, die eine Apartmentanlage als Ganzes erwerben) von Apartmentanlagen im „Class-A"-Segment zu beteiligen. Für ein Engagement speziell im US-Wohnimmobilienbereich („Multi-Family-Housing") sprechen vor allem das kontinuierliche Bevölkerungswachstum in den USA und die historisch positive Performance von US-Apartmentanlagen im Vergleich zu anderen Assetklassen. Hinzu kommt ein, insbesondere im Vergleich zu Deutschland, liberales US-Mietrecht, welches unter anderem keine Begrenzungen im Hinblick auf die Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen vorsieht. Nach der initialen Zusammenarbeit mit Fairfield ist die BVT weitere Kooperationen mit ausgewählten Projektentwicklern eingegangen, wie der Firma Berkeley Investments, Inc., ein im Jahr 1991 gegründetes Fullservice-Immobilien-Investment und Development-Unternehmen mit Sitz in Boston oder dem in Wellington, Florida, ansässigen Unternehmen The Bainbridge Companies, einem der Top 10 Projektentwickler für US-Apartmentanlagen. Darüber hinaus bleibt die BVT in konkreten Gesprächen mit weiteren Projektpartnern, die ihre Professionalität und Fachkenntnisse nachweislich unter Beweis gestellt haben. Bei den Entwicklungsvorhaben dieser Fondsserie achtet die BVT im Interesse ihrer Anleger auf die Erfüllung wesentlicher Vorbedingungen. Hierzu gehört z. B., dass als Projektpartner nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis infrage kommen und dass vor Leistung der Kapitaleinlage der BVT Fondsgesellschaft in die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft die Grundstücke gekauft bzw. fest unter Vertrag genommen und zur vorgesehenen Bebauung genehmigt sind.

Leistungsbilanz der bisher aufgelösten Residential-Fonds

Bislang wurden 19 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 2,4 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 33 Apartmentanlagen mit insgesamt über 10.000 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Elf Beteiligungsgesellschaften wurden bereits veräußert. Hierbei wurden folgende Renditen erzielt:

Aufgelöste BVT Residential USA Developments

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 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 %
BVT Residential USA 5	Private Placement	2007	**Dulles Corner** (Washington, D.C.)	453	14.700 TUSD	48	2011	0,5x	

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

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

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

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

[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.

Erfolgreiche Fortsetzung des BVT Residential USA Portfolios

Über die letzten Jahre konnten die erfolgreichen Objektverkäufe der BVT Residential USA Serie fortgesetzt und mit 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.

Marktdaten für Immobilien USA mit Teilmarkt US Multi-Family Residential inkl. erzielbare Renditen bei Projektentwicklungen

Etabliert, diversifiziert, transparent und in der Regel auch hoch liquide: Der US-Immobilienmarkt als einer der größten der Welt zeichnet sich durch viele Qualitäten aus. Hinzu kommen attraktive Renditen sowie eine traditionell eigentümerfreundliche Gesetzgebung.

Neben dem gewerblichen Bereich gilt insbesondere der Mietwohnungsmarkt als aussichtsreiches US-Immobiliensegment. Vor allem die stetig wachsende Zahl der Haushaltsgründungen, zusammen mit einem immer stärker ausgeprägten gesellschaftlichen Wandel, eher zur Miete zu wohnen, heben die Attraktivität des US-Mietwohnungsmarkts hervor. Abseits aktueller Trends profitieren Anleger weiterhin von einem vergleichsweise liberalen Mietrecht sowie kurzen Mietvertragslaufzeiten, inkl. Anpassungsmöglichkeiten der Mieten an das jeweilige Marktniveau. Weitere Vorteile können sich aus steuerlicher Sicht aus den vergleichsweise günstigen US-Steuersätzen und ggf. anfallenden Steuerfreibeträgen ergeben.

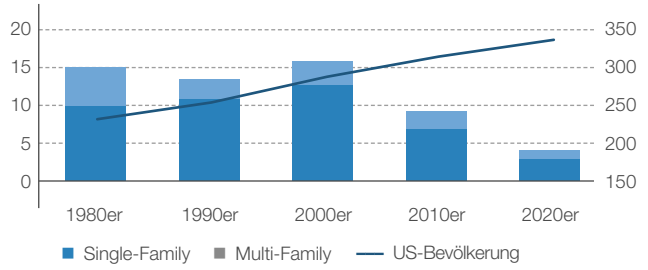
Der US-Mietwohnungsmarkt

Steigende Haushaltsgründungen stehen einem immer knapperen Marktangebot gegenüber

Die USA, nach China und Indien das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt, ist eines der wenigen hoch entwickelten Länder mit einer stets positiven demografischen Entwicklung. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der jährlichen Haushaltsgründungen in den USA wider, welche in direkter Verbindung mit dem Bedarf an neuem Wohnraum steht. So kamen allein im Jahr 2024 1 Mio. neue Haushalte hinzu, ein Anstieg von etwa 0,8 %[1]. Der größte Bedarf an neuem Wohnraum entsteht hierbei bei den sogenannten „Millenials“ (auch „Echo Boomer” oder „Generation Y“ genannt), Nachkommen der „Baby Boomer“-Generation mit Geburtsdaten von 1980 bis 2001. Aufgrund stark steigender Preise im Wohnimmobilienmarkt, ist dies auch auf dem US-Mietwohnmarkt die wichtigste Bevölkerungsgruppe. Die ältesten „Millenials“ sind heute 45 Jahre alt, die jüngsten gerade 24 Jahre. Dies bedeutet, die Nachfragewelle nach Mietwohnungen aus dieser Bevölkerungsgruppe wird langfristig eine wichtige Säule dieses Immobiliensegments bleiben.

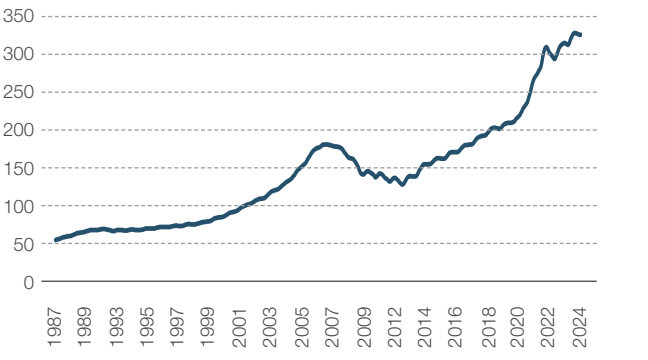
Diesem Andrang auf den Immobilienmarkt steht, vor allem in Amerikas produktivsten Städten entlang der Küsten, ein akuter Mangel an passendem Wohnraum gegenüber. So zeigte Freddie Mac, einer der größten Hypothekengeber der USA, dass es Ende des 3. Quartals 2024 national einen Wohnungsmangel in Höhe von 3,7 Mio. Wohnungen gab. Zwischen dem 4. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2024 wurden insgesamt rund 2,1 Mio. Wohneinheiten pro Jahr in den USA gebaut. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der neuen Haushalte um rund 2,5 Mio. gestiegen. Der langfristige Nachfrageüberhang ist mit der Hauptgrund, warum die Preise und Mieten für Wohnen in den USA in den letzten Jahren immer weiter gestiegen sind.

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



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. 30-jährige Darlehensverträge mit einem fixen Zinssatz beliefen sich Ende Februar 2025 auf 6,76 %. Der bisherige Höhepunkt war Ende Oktober 2023 mit 7,79 %.[3] Infolgedessen befinden sich laut dem Case-Shiller U.S. National Home Price Index die Preise für US-Wohnimmobilien in Relation zu dem Einkommen in 2024, nach einem kurzen Rückgang in 2022, wieder auf dem höchsten Stand seit Beginn der Aufzeichnung 1987.

S&P CoreLogic Case-Shiller U.S. National Home Price Index (CSUSHPINSA)



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

[2] U.S. Census Bureau, Household Estimates, erhalten von FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis. Die dargestellten 2020er-Werte umfassen nur die Jahre 2020 bis 2023 und sind insofern nicht unmittelbar mit den Zahlen der vorherigen Jahrzehnte vergleichbar.

[3] FreddieMac – Economic, Housing and Mortgage Market Outlook – November 2024 | Spotlight: Housing Supply; Primary Mortgage Market Survey®

Aber auch ein gesellschaftlicher Wandel fördert den US-Mietwohnungsmarkt: „Millenials“ sind so flexibel und ungebunden wie noch keine Generation vor ihnen. So stieg der Anteil von 25- bis 34-Jährigen, welche weniger als zwei Jahre an ihrem aktuellen Wohnort wohnen, von 33,8 % in 1960 auf 44,2 % in 2023[1]. Auch der absolute Anteil von 35- bis 44-Jährigen, welche zur Miete wohnen, ist in dem Zeitraum von 2004 bis 2023 um 18,3 % gestiegen.[2] In Folge findet die Gruppe derer, die sich trotz alternativer Möglichkeiten für das Mieten entscheiden, sei es aus Gründen der Flexibilität, des Komforts oder seit kurzem auch aus ökologischen Gründen, immer größeren Zulauf.

Auch inzwischen altbekannte Trends setzen sich fort:

- Das urbane Lebensumfeld wird in den USA, wie im Rest der Welt, nach wie vor bevorzugt. Dabei spielen vor allem die Nähe zu Shopping- und Entertainment-Möglichkeiten und eine gute verkehrstechnische Anbindung sowohl an den Individualverkehr als auch an den öffentlichen Nahverkehr eine wichtige Rolle. Die Bedeutung der Nähe zum Arbeitsplatz hat während der Corona-Pandemie in 2020 und der damit einhergegangenen Zunahme des Arbeitens von Zuhause aus einen Dämpfer erhalten. Langfristig kann aber auch hier davon ausgegangen werden, dass ein kurzer Anfahrtsweg zum Arbeitsplatz wieder in den Vordergrund rücken wird.
- Neben den „Millenials“ gibt es noch eine zweite wichtige Mietergruppe: Wohlhabende ältere Menschen, oftmals im Rentenalter, haben die Vorteile des Wohnens zur Miete für sich entdeckt – die sogenannten „Empty Nesters“. Nach Auszug der Kinder werden die Einfamilienhäuser oftmals zu groß und viele genießen lieber das bequeme Dasein in hochwertigen Apartmentanlagen mit Zugang zu Pool und sonstigen Annehmlichkeiten sowie mit viel Service. So ist der Anteil an 55- bis 64-Jährigen, welche zur Miete wohnen, in dem Zeitraum zwischen 2004 und 2023 um 77,6 % gestiegen. Bei der Altersgruppe 65+ lag die Steigerung bei 69,7 %.[2] Die „Baby Boomer“-Generation, die größte Generation der USA mit Geburtsdaten zwischen 1946 und 1964, wird in den nächsten Jahren zunehmend in diese Gruppe fallen und somit die Nachfrage nach Mietwohnraum über Jahre weiter stützen.

Mögliche Renditen bei US Multi-Family Residential Projektentwicklungen

Bei der Investition in Projektentwicklungen von sogenannten „Class-A“-Apartmentanlagen in den USA bieten sich unternehmerisch ausgerichteten Anlegern im Vergleich zu Bestandsimmobilien überdurchschnittliche Ertragschancen, da man sich hier bereits ab einem sehr frühen Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette von Immobilien beteiligt und die Haltedauer relativ kurz ist.

Die auf Seite 30 gezeigte Übersicht „Leistungsbilanz der bisher aufgelösten Residential-Fonds“ zeigt die in der Vergangenheit erreichte Wertentwicklung der BVT Residential USA Serie. Die Wertentwicklung früherer Beteiligungsangebote ist kein verlässlicher Indikator für Ergebnisse künftiger Beteiligungsangebote. Bei Investitionen in US-Dollar kann die Rendite zudem in Folge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Kapitalrückzahlungen und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Die Angaben zur Kapitalrückzahlung und zu den Erträgen unter verschiedenen Marktbedingungen werden wie folgt dargestellt:

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.

[1] U.S. Census Bureau, Decennial Census 1960–2000 and American Community Survey, 2010–2023.

[2] American Community Suvery 1-Year Estimates.

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.

Pessimistisches Szenario
Dem pessimistischen Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass nur die Vorzugsverzinsung an die Anleger ausgeschüttet werden 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 Gesellschaftsvertrages festgestellte Vorzugsverzinsung von 9 % p. a. hinaus eine durchschnittliche Gewinnbeteiligung an die Anleger ausschütten kann.

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

Empfohlene Haltedauer: Bis zum Ende der Laufzeit (ca. 4 Jahre) Anlagebeispiel: 10.000 USD		
Szenarien		Wenn Sie nach 4 Jahren an der Liquidation teilnehmen
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
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,24 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	12.136 USD
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,96 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	12.913 USD
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,60 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	13.398 USD
	Jährliche Durchschnittsrendite	7,59 %

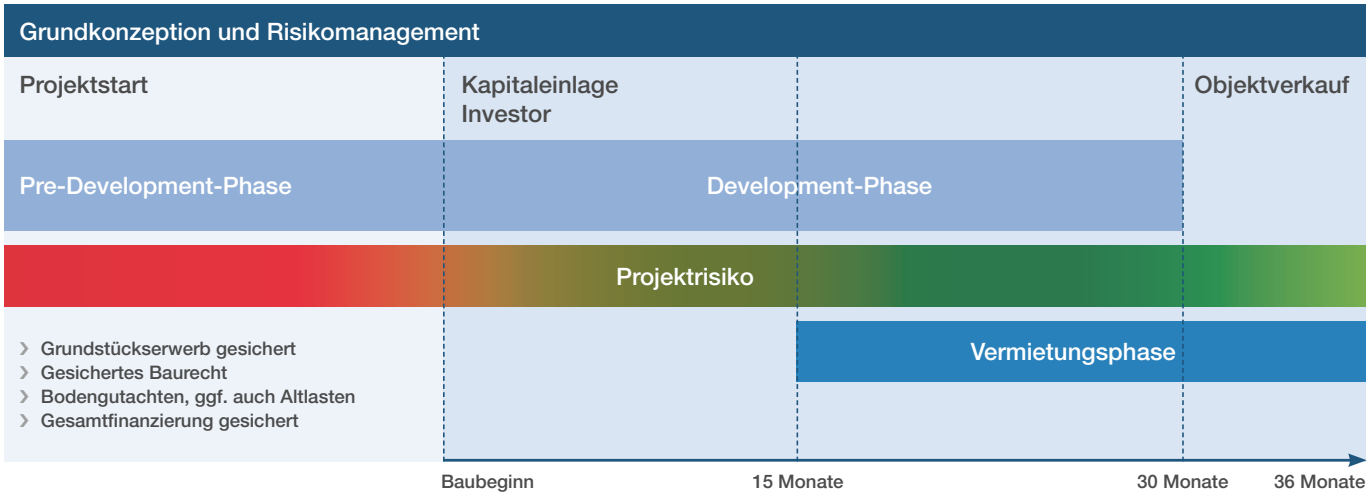
Die in diesem Anlagebeispiel aufgeführte Einlagenhöhe von 10.000 US-Dollar dient der besseren Vergleichbarkeit verschiedener Anlageprodukte und entspricht nicht der Mindesthöhe der gezeichneten Einlage. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 30.000 US-Dollar, vgl. hierzu Seite 8 des Verkaufsprospekts unter „Ausgabe von Anteilen“.

Erläuterung der Geschäftsidee mit Einzahlungs- und Auszahlungsverlauf

Die Investmentgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF), der in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika investiert, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. (Siehe hierzu auch Kapitel „Überblick“ auf Seite 6).

Anders als bei der Fondskategorie der sogenannten „Income Producing Funds“, die vorrangig von Anlegern adressiert werden, die Wert auf kontinuierliche Auszahlungen legen und bei denen sämtliche Investitionen in bereits bestehende Immobilien erfolgen, aus denen über einen längeren Zeitraum Erträge aus Vermietungen erwirtschaftet werden, handelt es sich bei dem BVT Residential USA 21 vorliegend um die Fondskategorie Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen. Vergleiche zur Anlagestrategie unter dem Kapitel „Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie“ unter Seite 10 ff. Diese Fondskategorie zeichnet sich durch eine vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer sowie überdurchschnittliche Ertragschancen aus und eignet sich vor allem für unternehmerisch orientierte Anleger, welche die mit Projektentwicklungen verbundenen Risiken wirtschaftlich tragen können.

Projektentwicklungen



Vorgenannte Grafik zeigt beispielhaft die Grundkonzeption einer Projektentwicklung mit einer Gesamtdauer von rund 36 Monaten.

Mit einer Investition in die Entwicklung, Vermietung und Veräußerung von qualitativ hochwertigen Apartmentanlagen an ausgewählten Standorten der USA beteiligt sich der Anleger an einem attraktiven US-Immobiliensegment, das nach Einschätzung der BVT ausgezeichnete Perspektiven für die kommenden Jahre bieten sollte.

Bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften ist der Anleger ab einem sehr viel früheren Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette von Immobilien beteiligt als dies bei Investitionen in Bestandsimmobilien der Fall ist. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, nach relativ kurzer Haltedauer überdurchschnittliche Ertragschancen zu realisieren.

Die geplante Kapitalbindungsdauer bei den einzelnen Investitionsvorhaben ist mit üblicherweise ca. drei Jahren relativ kurz.

Einzahlungsverlauf beim BVT Residential USA 21

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zu einem Ausgabepreis ausgegeben, der sich aus der gezeichneten Einlage und dem Ausgabeaufschlag (3 % der gezeichneten Einlage) zusammensetzt.

Die gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag sind am Letzten des Monats zur Zahlung eines der im Zeichnungsschein bezeichneten Konten der Gesellschaft fällig, in dem die Zeichnung angenommen wurde. Die Anleger sind nach Zahlung der Einlage und des Ausgabeaufschlags wie Kommanditisten (also wie Gesellschafter) an der Investmentgesellschaft beteiligt. Die Höhe ihrer Beteiligung bestimmt sich nach dem Verhältnis ihrer Kapitalanteile zueinander. Die Kapitalanteile berechnen sich nach den geleisteten Einlagen.

Auszahlungsverlauf/Ausschüttungen

Die Ausschüttungen an die Anleger beinhalten zum einen die Kapitalrückzahlungen und zum anderen Erträge. Details hierzu siehe im Abschnitt „Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen“ auf Seite 33).

Im Gegensatz zu den ausschüttungsorientierten US Immobilien Income Producing Funds der BVT, die überwiegend in bereits bestehende Einzelhandelsimmobilien investieren, aus denen über mehrere Jahre Erträge aus Vermietungen erwirtschaftet werden und deren Fokus in der Regel jährliche Ausschüttungen sind, ermittelt sich die Gesamtausschüttung an die Anleger des BVT Residential USA 21 vor allem aus dem Verkauf der Unternehmensbeteiligungen bzw. durch Beendigung der Projektentwicklungsgesellschaften aufgrund des Verkaufs der entwickelten Immobilien. Derzeit angenommen wird hier ein Verkauf nach Ablauf von jeweils ca. drei Jahren, gerechnet ab Baubeginn. Grundsätzlich kann es sein, dass sich die Projektlaufzeit aber auch verkürzen oder auch verlängern kann. Während der Projektlaufzeit erfolgen daher üblicherweise keine Ausschüttungen an die Anleger. Die von den Anlegern geleisteten Einlagen sind somit während der gesamten Projektlaufzeit gebunden. Die Investition in die Investmentgesellschaft ist demnach nicht für Anleger geeignet, die auf regelmäßige Auszahlungen angewiesen sind.

Erwerb und Ausgestaltung der Anteile

Auflegung des Investmentvermögens und Laufzeit

Beginn der Zeichnungsfrist
Sobald die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 316 Absatz 3 Satz 1 KAGB mitgeteilt hat, dass sie mit dem Vertrieb der Anteile beginnen kann, können Anleger mittelbar über den Treuhandkommanditisten Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben, indem sie eine Einlage zeichnen.

Ende der Zeichnungsfrist
Einlagen können bis spätestens zum 31.12.2026 gezeichnet werden (Ende der Zeichnungsfrist). Nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages bestimmt der persönlich haftende Gesellschafter auf Vorschlag der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Summe der Einlagen, die insgesamt höchstens gezeichnet werden können, und die Zahl der Anleger, die insgesamt höchstens zeichnen können. Die Zeichnungsfrist kann deshalb vorzeitig enden.

Auflösung und Laufzeit
Die Investmentgesellschaft wird nach ihrem Gesellschaftsvertrag am 31.12.2031 aufgelöst. Das bei Auflösung noch vorhandene Vermögen der Investmentgesellschaft wird dann verwertet. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft verbleibende Liquidität wird unter den Gesellschaftern verteilt. Die Laufzeit endet mit der Verteilung. Die Anleger können beschließen, die Investmentgesellschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt aufzulösen. Der Beschluss bedarf mindestens der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Investmentgesellschaft zu erzielende Erlös für ihre Vermögensgegenstände in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen. Dabei ist die Verlängerung der Laufzeit um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich.

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist bis zum Ende der Laufzeit ausgeschlossen. Anleger können die Gesellschaft außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Die Anleger können mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen eine frühere Auflösung der Investmentgesellschaft beschließen.

Näheres ist im Abschnitt „Auflösung und Übertragung“ auf Seite 50 beschrieben.

Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe von Anteilen

Zeichnung
Zum Erwerb eines Anteils gibt der Anleger im Zeichnungsschein einen verbindlichen Zeichnungsantrag ab.

Zeichnungsscheine werden von den mit dem Vertrieb der Anteile beauftragten Unternehmen bereitgehalten. Sie sind auch bei der Investmentgesellschaft und bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Zeichnung ist angenommen, sobald dem Anleger eine Annahmeerklärung des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugegangen ist. Näheres zu der mit Annahme der Zeichnung begründeten Vertragsbeziehung enthält der Abschnitt „Vertragsbeziehungen des Anlegers“ (Seite 43).

Ein Beitritt von Personen, die „US-Person“ im Sinne der Regulation S des United States Securities Act of 1933 sind, ist ausgeschlossen
Ein Beitritt zur Investmentgesellschaft ist für Personen, die „US-Person“ im Sinne der Regulation S des United States Securities Act of 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung sind, ausgeschlossen. Zweifel gehen zulasten des Beitretenden. Daher kann der Investmentgesellschaft nicht beitreten, wer seinen Wohnsitz oder ständigen Aufenthalt in den Vereinigten Staaten von Amerika oder ihren Hoheitsgebieten hat und/oder aus anderen Gründen in den Vereinigten Staaten von Amerika unbeschränkt steuerpflichtig ist. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, den Beitritt von der Vorlage entsprechender schriftlicher und/oder sonstiger Dokumentation bzw. etwa benötigten Formularen zum Nachweis des Status (z. B. W 8 BEN) abhängig zu machen. Es darf sich bei dem Anleger nicht um eine US-amerikanische Gesellschaft oder sonstige nach dem US-amerikanischen Recht gerichtete Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder einen Trust, welcher der US-Bundesbesteuerung unterliegt, handeln.

Ausgabepreis
Der Ausgabepreis ist die Summe aus der gezeichneten Einlage und dem Ausgabeaufschlag.

Mindesthöhe der gezeichneten Einlage
Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage (Mindestzeichnungssumme) beträgt 30.000 US-Dollar. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage und ist zusammen mit der Kommanditeinlage (ggf. anteilig) zu leisten.

Der Ausgabeaufschlag wird zur Vergütung der Einlagenvermittlung verwendet und zu diesem Zweck in der Regel an den Vermittler weitergegeben, der die Beteiligung des Anlegers vermittelt hat.

Zahlung des Ausgabepreises, Einzahlungskonto
Der Ausgabepreis ist auf folgendes Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen:

USD-Einlagenkonto
Kontoinhaber: BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
Kreditinstitut: Commerzbank AG
IBAN: DE65 7004 0041 0228 6839 00
BIC: COBADEFFXXX

EUR-Einlagenkonto
Kontoinhaber: BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
Kreditinstitut: Commerzbank AG
IBAN: DE38 7004 0041 0228 6839 01
BIC: COBADEFFXXX

Zahlungen auf andere Konten sind nicht zulässig. Dritte, insbesondere Vermittler, sind nicht berechtigt, Zahlungen der Anleger entgegenzunehmen.

Die gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag sind am Letzten des Monats zur Zahlung auf eines der im Zeichnungsschein bezeichneten Konten der Gesellschaft fällig, in dem die Zeichnung angenommen wurde. Die Anleger sind nach Zahlung der Einlage und des Ausgabeaufschlags wie Kommanditisten (also wie Gesellschafter) an der Investmentgesellschaft beteiligt. Die Höhe ihrer Beteiligung bestimmt sich nach dem Verhältnis ihrer Kapitalanteile zueinander. Die Kapitalanteile berechnen sich nach den geleisteten Einlagen.

Beginn der Beteiligung
Angenommene Zeichnungen werden jeweils zum Letzten eines Monats, 24:00 Uhr, ausgeführt und die jeweilige Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, soweit die vom Anleger gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag bis zu diesem Tag geleistet sind.

Auszahlungen in US-Dollar oder Euro
Auszahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar, es sei denn der Anleger setzt den persönlich haftenden Gesellschafter bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

Art und Hauptmerkmale der Anteile

Art der Anteile
Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne der §§ 149 ff. KAGB und der §§ 161 ff. des Handelsgesetzbuchs (HGB).

Die Anleger sind nach Abschluss eines Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und Ausführung ihrer Zeichnung mittelbar wie Kommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligt (§ 152 Absatz 1 Satz 2 KAGB).

Die über den Treuhandkommanditisten beteiligten Anleger haben im Verhältnis zur Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie Kommanditisten der Investmentgesellschaft (§ 152 Absatz 1 Satz 3 KAGB).

Hauptmerkmale der Anteile
Die Beteiligung an einer Investmentkommanditgesellschaft ermöglicht die Teilhabe an der Wertentwicklung des Gesellschaftsvermögens und beinhaltet gesetzliche Mitbestimmungs- und Kontrollrechte. Diese Teilhabe-, Mitbestimmungs- und Kontrollrechte werden im folgenden Abschnitt „Rechte“ (siehe nachfolgend) näher beschrieben.

Im Unterschied zum persönlich haftenden Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der für die Verbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft mit seinem gesamten (Gesellschafts-)Vermögen persönlich haftet, ist eine solche Haftung bei einem Kommanditisten auf den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme beschränkt.

Diese Haftung erlischt, sobald der Kommanditist an die Kommanditgesellschaft eine Einlage in Höhe der im Handelsregister für ihn eingetragenen Haftsumme geleistet hat. Sie lebt wieder auf, wenn der Kommanditist Auszahlungen von der Kommanditgesellschaft erhält, die den Wert seiner Beteiligung unter den Betrag der Haftsumme sinken lassen. Solche Auszahlungen dürfen bei einer Investmentgesellschaft nur mit Zustimmung des Anlegers erfolgen (§ 152 Absatz 2 KAGB).

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht vor, durch Eintragung des Treuhandkommanditisten im Handelsregister die Haftung für alle Anleger (die sich über den Treuhandkommanditisten beteiligen) insgesamt auf den Betrag von 5.000 EUR zu begrenzen. Für Anleger, die sich unmittelbar in das Handelsregister eintragen lassen möchten, ist die Eintragung einer Haftsumme in Höhe von 1 EUR vorgesehen.

Der Anspruch der Investmentgesellschaft auf Zahlung des Ausgabepreises (gezeichnete Einlage und Ausgabeaufschlag erlischt, sobald der Anleger diese erbracht hat (§ 152 Absatz 3 Satz 1 KAGB).

Es besteht keine Verpflichtung der Anleger, entstandene Verluste auszugleichen oder Nachschüsse zu leisten (§ 152 Absatz 3 Satz 2 und 3 KAGB).

Wie im Gesetz für Kommanditisten vorgesehen, sind die Anleger von der Geschäftsführung bei der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

Rechte
Mit einem Anteil an der Investmentgesellschaft sind folgende Rechte verbunden:

- eine dem Kapitalanteil des Anlegers entsprechende Beteiligung am Vermögen der Investmentgesellschaft (siehe hierzu „Regeln für die Vermögensbewertung“, Seite 47);
- eine dem Kapitalanteil des Anlegers entsprechende Beteiligung an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft (siehe hierzu „Regeln für die Ermittlung der Erträge“, Seite 48);
- eine dem Kapitalanteil des Anlegers entsprechende Beteiligung an den Ausschüttungen der Investmentgesellschaft, die eine unterjährige Einlagenleistung im Vorjahr zeitanteilig berücksichtigt (siehe hierzu „Regeln für die Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse“, Seite 48, sowie „Häufigkeit der Ausschüttung von Erträgen und Liquiditätsüberschüssen“, Seite 50);
- eine dem Kapitalanteil des Anlegers entsprechende Beteiligung am Liquidationsüberschuss der Investmentgesellschaft (siehe hierzu „Auflösung und Übertragung“, Seite 50);
- ein dem Kapitalanteil des Anlegers entsprechendes Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen in den Angelegenheiten der Investmentgesellschaft (siehe hierzu „Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft“, Seite 44);
- die gesetzlichen Einsichts- und Auskunftsrechte eines Kommanditisten der Investmentgesellschaft (§ 166 HGB);
- das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (siehe hierzu „Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft“, Seite 44);
- das gesetzliche Recht auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens in Höhe des Nettoinventarwertes des Anteils im Falle einer berechtigten außerordentlichen Kündigung;
- das Recht, vom Treuhandkommanditisten zu verlangen, unmittelbar Kommanditist der Investmentgesellschaft zu werden (verbunden mit der Eintragung des Anlegers als Kommanditist der Investmentgesellschaft im Handelsregister, siehe hierzu „Der Treuhandvertrag“, Seite 43);
- das Recht, dem Treuhandkommanditisten Weisung und Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts zu erteilen;
- das Recht, den Anteil zu übertragen (siehe hierzu „Übertragbarkeit der Anteile“, siehe nachfolgend).

Die Kapitalanteile berechnen sich nach den geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag).

Übertragbarkeit der Anteile
Die Anteile sind übertragbar. Somit ist es z. B. rechtlich möglich, sie zu verkaufen, zu beleihen oder zu verschenken. Die Übertragung kann im Wege der Abtretung der Rechte aus dem Treuhandvertrag und damit verbundenem Schuldbeitritt des Empfängers erfolgen oder im Wege der Vertragsübernahme des Treuhandvertrages durch den Empfänger.

Rechtsgeschäftliche Verfügungen des Treuhandkommanditisten, die zugunsten des jeweiligen Treugebers erfolgen, bedürfen keiner Zustimmung.

Sonstige rechtsgeschäftliche Verfügung über Gesellschaftsanteile, ihnen gleichkommende Verfügungen von Treugebern über ihre durch den Treuhandkommanditisten vermittelte Stellung sowie Verfügungen über Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis sind nur zulässig und wirksam mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Im Übrigen ist eine rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Gesellschaftsanteil nur zulässig bzw. der persönlich haftende Gesellschafter wird ihr nur dann zustimmen, sofern der Erwerber

- keine „US-Person“ ist (siehe Seite 11);
- dem persönlich haftenden Gesellschafter eine den Anforderungen des dem Gesellschaftsvertrag als Muster beigefügten Handelsregistervollmacht übergeben hat (abgedruckt ab Seite 84);
- die gesetzlich erforderlichen Angaben und Unterlagen (insbesondere nach dem Geldwäschegesetz) zur Verfügung gestellt hat.

Eine rechtskräftige Verfügung, die zu einer Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von den Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig. Ferner ist eine treuhänderische Übertragung eines Gesellschaftsanteils unzulässig.

Die Anleger können vom Treuhandkommanditisten jederzeit die Übertragung eines ihrem Kapitalanteil entsprechenden (unmittelbaren) Kommanditanteils an der Investmentgesellschaft verlangen. Der Kommanditanteil ist dann im Wege der Abtretung des Mitgliedschaftsrechts übertragbar.

Die Anteile sind vererblich. Besteht ein Treuhandverhältnis, so wird es mit den Erben fortgesetzt.

Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Anteile, kein Handel an Börsen oder Märkten
Die freie Handelbarkeit der Anteile ist rechtlich und tatsächlich eingeschränkt, siehe im Abschnitt „Allgemeine Risiken“ unter

„Fungibilitätsrisiken“ (Seite 18) sowie im Abschnitt „Spezielle Risiken bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften/ Projektentwicklungsrisiken“ unter „Fungibilitätsrisiken“ (Seite 24):

- Verfügungen über die Anteile (direkt gehaltene) sind nur mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters möglich. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- Es findet kein öffentlicher Handel der Anteile an Börsen oder Märkten statt und es ist auch nicht geplant, die Anteile zum Handel an einer Börse oder einem öffentlichen Markt zuzulassen.
- Sofern es Anlegern gelingen sollte, die Anteile über einen sogenannten Zweitmarkt zu veräußern, kann der dort erzielbare Preis vom Anteilswert abweichen.
- Es können steuerliche Nachteile für den Veräußerer entstehen.

Lässt sich der Anleger vom Treuhandkommanditisten einen unmittelbaren Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft übertragen, ist bei nachfolgenden Übertragungen die Mitwirkung des Treuhandkommanditisten nicht mehr erforderlich, jedoch bestehen dann folgende weitere Einschränkungen der freien Handelbarkeit:

- Bedingung für den Erwerb eines (unmittelbaren) Kommanditanteils und seine spätere rechtsgeschäftliche Weiterveräußerung ist die kostenpflichtige Eintragung des jeweiligen Erwerbers im Handelsregister.
- Der jeweilige Erwerber ist verpflichtet, dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Das gilt auch im Erbfall.

Rücknahme, Umtausch
Verbrauchern, die Anteile aufgrund eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder aufgrund eines Fernabsatzvertrages erworben haben, steht ein gesetzliches Widerrufsrecht nach Maßgabe einer im Zeichnungsschein enthaltenen Widerrufsbelehrung zu. Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Anleger können die Beteiligung außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung kann gegenüber dem persönlich haftenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft mittels eingeschriebenen Brief schriftlich erklärt werden.

Als wichtige Gründe im vorstehenden Sinn kommen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen auch folgende Umstände in Betracht, wenn dem Anleger bzw. seinen Erben die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft nicht zugemutet werden kann:

- anhaltende Arbeitslosigkeit des Anlegers von mehr als sechs aufeinander folgenden Monaten;
- anhaltende Erwerbsunfähigkeit des Anlegers von mehr als sechs aufeinander folgenden Monaten;
- Scheidung des Anlegers;
- Tod des Anlegers oder seines Ehegatten oder Lebenspartners (im Sinne des Gesetzes), wenn der Verstorbene mindestens zur Hälfte zu den Einkünften der Ehegatten oder Lebenspartner oder der Erben beigetragen hat.

Im Falle einer berechtigten außerordentlichen Kündigung erhalten die Anleger von der Investmentgesellschaft eine Auszahlung in Höhe des Nettoinventarwertes ihres Anteils.

Ein Umtausch von Anteilen ist nicht vorgesehen.

Keine Verbriefung der Anteile
Die Anteile werden nicht verbrieft, weder durch Globalurkunden noch durch Anteilscheine oder Einzelurkunden.

Namensanteile
Die Anteile lauten auf den Namen.

Stückelung
Der Nominalbetrag eines Anteils, d. h. die gezeichnete Einlage ohne den Ausgabeaufschlag, beträgt mindestens 30.000 US-Dollar (Mindestzeichnungssumme). Höhere Nominalbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Kosten

Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten
Ausgabepreis
Der Ausgabepreis ist die Summe aus gezeichneter Einlage und Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Einlage beträgt für jeden Anleger mindestens 30.000 US-Dollar (Mindestzeichnungssumme). Höhere Nominalbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 10,89 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 11,21 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,21 % der Einlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten werden der Gesellschaft nach Leistung der Kommanditeinlage und Ausführung der Zeichnung belastet.

Steuern
Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Veröffentlichungen
Der Ausgabepreis kann sich nur im Falle einer Änderung der Anlagebedingungen ändern. In diesem Fall erfolgt die Veröffentlichung des neuen Ausgabepreises mit einer Aktualisierung des Verkaufsprospekts.

Der Nettoinventarwert des Investmentvermögens und bezogen auf einen Anteil wird anlassbezogen (z. B. bei Kapitalerhöhungen und bei Ausscheiden eines Anlegers im Falle seiner Ausschließung oder seiner berechtigten außerordentlichen Kündigung), mindestens aber einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft ermittelt und unter www.derigo.de sowie im Jahresbericht veröffentlicht.

Verwendung des Ausgabeaufschlags und der Vergütung der Initialkosten
Der Ausgabeaufschlag und ein Teil der Initialkosten werden als Entgelt für die Vermittlung der Anteile an die Vertriebsstellen weitergeleitet.

In restlicher Höhe werden die Initialkosten für die Gründung der Investmentgesellschaft, die Konzeption, die Prospektierung, das Marketing sowie für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Strukturierung und Konzeption der Investmentgesellschaft verwendet.

Sonstige Kosten, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind
Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,52 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktions- und Investitionskosten und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

Bemessungsgrundlage
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,49 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

Verwahrstellenvergütung
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,018 % p. a. der Bemessungsgrundlage, jedoch mindestens 13.500 EUR im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft gehen
Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
- Ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;
- Angemessene Raum- und Sachkosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen.

Transaktions- und Investitionskosten
Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Investmentgesellschaft, die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts die konkreten Anlageobjekte noch nicht feststehen, sind detaillierte Angaben zu der Art und Höhe der Transaktions- und Investitionskosten nicht möglich.

Erfolgsabhängige Vergütung
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 29,75 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt).

Gesamtkostenquote
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist im Jahresbericht eine Gesamtkostenquote aus. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert. Sie wird als Prozentsatz ausgewiesen.

In die Gesamtkostenquote werden mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags, der Initialkosten sowie der Transaktions- und Investitionskosten die im Verkaufsprospekt beschriebenen Kosten einbezogen.

Aus dem Investmentvermögen werden Transaktions- und Investitionskosten gezahlt (siehe vorstehenden Abschnitt „Transaktions- und Investitionskosten“, auf dieser Seite. Die Gesamtkostenquote enthält keine Transaktions- und Investitionskosten.

Das Basisinformationsblatt, zum Abruf verfügbar unter www.derigo.de, enthält eine Darstellung der Kosten im Zeitverlauf, die mit einer abweichenden Berechnungsmethode ermittelt werden. Diese erfasst auch die voraussichtlichen Transaktions- und Investitionskosten.

Sonstige Kosten, die vom Anleger zu zahlen sind
- Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht;
- Der Anleger hat Notargebühren und Registerkosten in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese ausgelöst hat;
- Sämtliche Zahlungen, die an einen Anleger oder sonstigen Berechtigten auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet; solche Kosten hat der Anleger zu tragen.
- Soweit Kosten für ggf. erforderliche Quellensteueranmeldungen und Quellensteuerabführungen entstehen, sind diese vom betreffenden Anleger zu tragen und werden von den Ausschüttungen an diesen Anleger abgezogen;
- Für den Anleger entstehen Kosten durch die obligatorische Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung. Für die Anleger besteht die Möglichkeit, die International Investor Tax Services, LLC, 400 Interstate North Parkway, Suite 790, Atlanta, Georgia 30339, mit der Abgabe der US-Steuererklärung zu beauftragen. Diese Kosten werden im Rahmen des Auftragsverhältnisses zwischen dem Anleger und der International Investor Tax Services, LLC, vereinbart.
- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, von bis zu 2 % des Anteilswertes, höchstens jedoch 350 US-Dollar, verlangen.

Vergütungen für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile an Investmentvermögen
Nach den Anlagebedingungen kann die Investmentgesellschaft Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen AIF nicht erwerben. Es ist zudem nicht möglich, dass sich die Investmentgesellschaft an geschlossenen AIF beteiligt, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden. Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentvermögens oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft angerechnet. Hierzu gehören insbesondere Rückvergütungen, soweit solche im Zusammenhang mit der

Beteiligung der Investmentgesellschaft an den Projektentwicklungsgesellschaften verhandelt werden können. Im Jahresbericht ist die Vergütung offenzulegen, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die Verwaltung der gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet wurde.

Rückvergütungen
Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

Vertragsbeziehungen des Anlegers

Mit Annahme seiner Zeichnung entsteht die Verpflichtung des Anlegers, den Ausgabepreis, bestehend aus der gezeichneten Einlage und dem Ausgabeaufschlag, auf das in diesem Verkaufsprospekt angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen. Die gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag sind am Letzten des Monats zur Zahlung auf das im Zeichnungsschein bezeichnete Konto der Investmentgesellschaft fällig, in dem die Zeichnung angenommen wurde.

Angenommene Zeichnungen werden jeweils am letzten Tag eines Monats, 24:00 Uhr, ausgeführt und die jeweilige Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, soweit die fällige Einlage und der Ausgabeaufschlag bis zu diesem Tag geleistet sind.

Daraus folgen für den Anleger Rechte und Pflichten aus einem zwischen ihm und dem Treuhandkommanditisten geschlossenen Treuhandvertrag und aus dem Gesellschaftsvertrag sowie den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft, die im Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“ (Seite 38) sowie im Folgenden näher erläutert werden.

Der Treuhandvertrag
Der nachfolgende Abschnitt enthält Einzelheiten des Treuhandvertrages, insbesondere eine Erläuterung der Pflichten des Treuhandkommanditisten und der Rechte der Anleger. Der Treuhandvertrag ist im vollen Wortlaut ab Seite 85 dieses Verkaufsprospekts abgedruckt.

Weitere Angaben zur Person, zu den Aufgaben des Treuhandkommanditisten und zur Rechtsgrundlage seiner Tätigkeit, zu anderen Tätigkeiten des Treuhandkommanditisten und zu seiner Vergütung enthält das Kapitel „Der Treuhandkommanditist“ (Seite 54).

Pflichten des Treuhandkommanditisten
Der Treuhandkommanditist ist von der Investmentgesellschaft bestimmt, um als Dienstleistung für die Investmentgesellschaft im eigenen Namen eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft zu übernehmen und die Kommanditbeteiligung im Interesse und für Rechnung aller Anleger zu halten, die einen Anteil an der Investmentgesellschaft zeichnen und den Treuhandvertrag mit ihm schließen (im Treuhandvertrag und nachfolgend als „Treugeber“ bezeichnet).

Der Treuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Angaben im Basisinformationsblatt, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die zu der Beteiligung an der Investmentgesellschaft gemachten Angaben vor Übernahme der Beteiligung im Interesse des Treugebers einer eigenen Prüfung zu unterziehen. Der Treugeber erkennt im Treuhandvertrag an, dass eine derartige Verpflichtung auch vor Abschluss des Treuhandvertrages nicht bestanden hat. Das gilt insbesondere für die Wirtschaftlichkeit, die Werthaltigkeit und die steuerlichen Folgen der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sowie für den Inhalt des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts.

Der Treugeber erkennt im Treuhandvertrag ferner an, dass die Erteilung von Auskünften vor dem Abschluss des Treuhandvertrages nicht zu den Pflichten des Treuhandkommanditisten gehört hat.

Rechte des Treugebers gegenüber der Investmentgesellschaft
Der Treugeber ist nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag berechtigt, die auf ihn entfallenden Forderungen und Rechte selbst gegenüber der Investmentgesellschaft geltend zu machen.

Der Treugeber ist ferner jederzeit berechtigt, als (im Handelsregister einzutragender) Kommanditist in die Investmentgesellschaft einzutreten. Ab der Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister verwaltet der Treuhandkommanditist die Kommanditbeteiligung des Treugebers in offener Stellvertretung bei entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Treuhandvertrages.

Hierzu tritt der Treuhandkommanditist im Treuhandvertrag sämtliche (auf den Treugeber entfallende) bestehenden und künftigen abtretbaren Forderungen und Rechte aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber ab und überträgt dem Treugeber (bereits vorab, jedoch aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister) den für den Treugeber gehaltenen Gesellschaftsanteil.

Pflichten des Treugebers
Der Treugeber übernimmt mit Abschluss des Treuhandvertrages die anteilig nach Maßgabe des Zeichnungsscheins auf seine mittelbare Beteiligung entfallenden (auch künftigen) Verbindlichkeiten des Treuhandkommanditisten, die aus der Beteiligung des Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft herrühren, insbesondere die Beitragsschuld, mit der Wirkung, dass er als Schuldner an die Stelle des Treuhandkommanditisten tritt.

Weisungsrechte des Treugebers

Nach dem Treuhandvertrag ist der Treuhandkommanditist verpflichtet, seine Rechte und Pflichten aus dem für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil nach den Weisungen des Treugebers auszuüben, sofern ihm diese in Textform erteilt werden.

Der Treuhandkommanditist ist zur Ausführung von Weisungen nicht verpflichtet, soweit der Treuhandvertrag oder der Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft dem entgegenstehen.

Soweit der Treugeber Forderungen und Rechte aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil selbst geltend machen kann, ist der Treuhandkommanditist zum Tätigwerden nicht verpflichtet. Das gilt insbesondere für die Geltendmachung von Auskunftsansprüchen.

Stimmrechtsausübung durch den Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist ist (soweit gesetzlich zulässig) berechtigt, die Stimmrechte des Treugebers in Gesellschafterversammlungen wahrzunehmen, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst teilnimmt. Der Treuhandkommanditist kann dem Treugeber Vorschläge zur Ausübung des Stimmrechts machen. Er hat das Stimmrecht nach Maßgabe seines Vorschlags auszuüben, wenn dies gesetzlich zulässig ist und er keine abweichende Weisung des Treugebers erhält. Er darf von seinem Vorschlag nur abweichen, wenn er den Umständen nach annehmen darf, dass der Treugeber bei Kenntnis der Sachlage die abweichende Ausübung des Stimmrechts billigen würde. Macht der Treuhandkommanditist keinen Vorschlag zur Ausübung des Stimmrechts, so muss er sich der Stimme enthalten, sofern er keine Weisung erhält.

Haftung des Treuhandkommanditisten

Die Haftung des Treuhandkommanditisten richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsnachfolge

Der Treugeber ist berechtigt, über seine Forderungen und Rechte sowie seine Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag mit vorheriger Zustimmung des Treuhandkommanditisten zu verfügen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Verstirbt der Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben fortgesetzt. Insoweit gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft entsprechend.

Beendigung des Treuhandvertrages

Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn sein Zweck – etwa im Falle der Beendigung der Liquidation der Investmentgesellschaft – erreicht ist oder wenn sein Zweck – etwa im Falle der Kündigung des Gesellschaftsvertrages oder der Ausschließung aus der Investmentgesellschaft – fortgefallen ist.

Der Treugeber ist berechtigt, den Treuhandvertrag nach einer Mindestlaufzeit von einem Jahr mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende zu kündigen. Sein Recht zur außerordentlichen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt hiervon unberührt. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber dem Treuhandkommanditisten per eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Endet der Treuhandvertrag durch Kündigung, so erwirbt der Treugeber den auf ihn entfallenden Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge.

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft

Der nachfolgende Abschnitt beschreibt die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ist im vollen Wortlaut ab Seite 70 dieses Verkaufsprospekts abgedruckt.

Weitere Angaben zur Investmentgesellschaft enthält der Abschnitt „Die Investmentgesellschaft“ (Seite 54).

Mittelbare Beteiligung der Anleger

Da die Anleger sich über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligen, werden sie nicht unmittelbar Kommanditisten der Investmentgesellschaft. Von Gesetzes wegen haben mittelbar über einen Treuhandkommanditisten beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander allerdings die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Die Anleger haben jedoch jederzeit das Recht, die Übertragung des vom Treuhandkommanditisten für ihre Rechnung gehaltenen Geschäftsanteils auf sich zu verlangen und als Sonderrechtsnachfolger des Treuhandkommanditisten in die Gesellschaft einzutreten (siehe hierzu im Einzelnen auf Seite 54).

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und die Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens

Die Investmentgesellschaft hat eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt, der insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens obliegt.

Gründungsgesellschafter

Angaben zu den Gründungsgesellschaftern der Investmentgesellschaft enthält der Abschnitt „Die Investmentgesellschaft“ auf Seite 54.

Treuhandkommanditist

Die Rechtsstellung des Treuhandkommanditisten ist im Abschnitt „Der Treuhandkommanditist“ (Seite 54) erläutert.

Geschäftsführung und Vertretung

Die BVT Beteiligungs IV GmbH, die der Investmentgesellschaft als persönlich haftender Gesellschafter angehört, ist zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet (persönlich haftender Gesellschafter bzw. Komplementär).

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Geschäfte der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise von Dritten, die im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft handeln, besorgen zu lassen, entsprechende Verträge mit Wirkung für die Investmentgesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.

Insbesondere hat der persönlich haftende Gesellschafter eine dem Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Anlage und der Verwaltung des Kommanditanlagevermögens beauftragt.

Rechtsgeschäfte, Maßnahmen und Handlungen, die nach den Vorschriften des KAGB und der das KAGB ergänzende Regelungen und Verwaltungsvorschriften zur Verwaltung der Investmentgesellschaft der von der Investmentgesellschaft bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft vorbehalten sind, führt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im eigenen Namen bzw. gemäß der ihr erteilten Vollmacht im Namen der Investmentgesellschaft unter Wahrung des Bestellungsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen durch. Die übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft sind von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft und seine gesetzlichen Vertreter sind jeweils zum Abschluss von Geschäften mit sich selbst im eigenen Namen und als Vertreter eines Dritten berechtigt.

Wettbewerbsverbot

Für den persönlich haftenden Gesellschafter, die BVT Beteiligungs IV GmbH, und ihre gesetzlichen Vertreter gilt kein Wettbewerbsverbot.

Keine Nachschuss- und Verlustausgleichspflicht

Der Anspruch der Investmentgesellschaft gegen einen Kommanditisten bzw. Treugeber auf Leistung der Einlage erlischt, sobald und soweit er seine Einlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten und Treugeber ist ausgeschlossen. Zur Erhöhung des vereinbarten Beitrags (Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag) oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage sind die Gesellschafter und Treugeber somit nicht verpflichtet.

Ermittlung und Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse

Die für die Ermittlung und Zuweisung der Erträge geltenden Regeln sind auf Seite 48 beschrieben. Die für die Auszahlung der Liquiditätsüberschüsse (Ausschüttungen) und die Zuweisung der Ausschüttungen geltenden Regeln sind auf Seite 48 beschrieben.

Mitwirkungsrechte der Anleger

Die Anleger sind zur Mitwirkung in allen Angelegenheiten der Investmentgesellschaft berechtigt, sofern diese nicht zu den Aufgaben der Geschäftsführung bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehören. Das Mitwirkungsrecht umfasst insbesondere die Bestellung eines Abschlussprüfers, die Feststellung des Jahresabschlusses der Investmentgesellschaft, die Entlastung der zur Geschäftsführung befugten Personen, die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Änderung der Anlagebedingungen sowie die Auflösung oder Umwandlung (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) der Investmentgesellschaft.

Gesellschafterbeschlüsse

Die Anleger können an Gesellschafterversammlungen und an Beschlussfassungen in Textform teilnehmen. Beschlüsse können, gleich ob sie in einer Gesellschafterversammlung oder in Textform gefasst werden, nur innerhalb eines Monats ab Bekanntgabe der Beschlussfassung durch Klage gegen die Investmentgesellschaft angefochten werden.

Mehrheitserfordernisse und Zustimmungsvorbehalte

Bei Abstimmungen entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Das Stimmgewicht richtet sich nach der Höhe des Kapitalanteils.

Die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die Auflösung und Umwandlung (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) der Investmentgesellschaft bedürfen einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Die Zustimmung des Komplementärs ist erforderlich, wenn in seine Rechte und Pflichten eingegriffen wird. Das gilt nicht, soweit für den Komplementär ein gesetzliches Stimmverbot besteht, sodass in einem solchen Fall seine Zustimmung nicht erforderlich ist.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Sie bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Ordentliche Laufzeit

Die Investmentgesellschaft hat gemäß Gesellschaftsvertrag eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2031. Die Gesellschafter können beschließen, dass die Investmentgesellschaft aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen erst später aufgelöst wird. Dabei ist eine Verlängerung um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich. Nähere Angaben zur Laufzeit enthält der Abschnitt „Auflegung des Investmentvermögens und Laufzeit“ (Seite 37).

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist ausgeschlossen. Anleger können die Investmentgesellschaft außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Weitere Angaben hierzu enthält der Abschnitt „Rücknahme, Umtausch“ (Seite 40).

Ausschließung

Liegt in der Person eines Anlegers ein wichtiger Grund im Sinne des § 133 HGB vor, kann der persönlich haftende Gesellschafter den Anleger aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Ein solcher Grund ist insbesondere vorhanden, wenn der Anleger eine ihm nach dem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt oder wenn die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich wird.

Im Falle der Ausschließung ist der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt, eine oder mehrere Personen zu bestimmen, auf die der Betroffene seine Beteiligung Zug um Zug gegen Zahlung eines Übertragungsentgelts zu übertragen hat. Das Übertragungsentgelt richtet sich nach dem für die Beteiligung zu erzielenden Kaufpreis. Das Übertragungsentgelt darf jedoch das in sonstigen Fällen des Ausscheidens von dem Ausscheidenden zu beanspruchende Auseinandersetzungsguthaben (Nettoinventarwert) nicht unterschreiten. Bei mehreren Interessenten entscheidet ein von dem persönlich haftenden Gesellschafter durchzuführendes Bieterverfahren.

Abfindung

Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Anlegers bestimmt sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils im Sinne des § 168 KAGB. Ein negativer Saldo des Verrechnungskontos ist bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens als Abzugsposten zu berücksichtigen, ein positiver Saldo des Verrechnungskontos ist hinzuzurechnen. Scheidet der Anleger während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten bzw. Treugebers. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist bzw. Treugeber nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

Auflösung und Liquidation

Die für die Auflösung und Liquidation der Investmentgesellschaft bestehenden Regeln sind im Abschnitt „Auflösung und Übertragung“ ab Seite 50 beschrieben.

Übertragbarkeit der Anteile

Die Anteile an der Investmentgesellschaft sind übertragbar und vererblich. Siehe hierzu und zu den Einschränkungen ihrer freien Handelbarkeit die Abschnitte „Übertragbarkeit der Anteile“ und „Einschränkungen der freien Handelbarkeit der Anteile, kein Handel an Börsen oder Märkten“ ab Seite 39.

Mitteilungen an den Anleger

Alle Ladungen, Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag sind an die dem persönlich haftenden Gesellschafter zuletzt bis zwei Wochen vor Versand in Textform mitgeteilte Postanschrift, Telefax-Nummer oder E-Mail-Adresse des Kommanditisten zu richten. Ist die ordnungsgemäße Absendung dokumentiert, so kommt es im Hinblick auf die Regelungen in § 9 des Gesellschaftsvertrages nicht auf die Tatsache oder den Zeitpunkt des Zugangs an.

Steuererklärungen

Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft sind im Rahmen ihrer Erklärungspflicht (§ 181 Absatz 2 AO) berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und Treugeber die zur einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen notwendigen Erklärungen gegenüber den Steuerbehörden abzugeben; sie sind empfangsberechtigt im Sinne des § 183 AO. Es gehört jedoch nicht zu ihren Aufgaben, die Gesellschafter und Treugeber aufzufordern, die betreffenden Besteuerungsgrundlagen, wie etwa Sonderbetriebsausgaben, bekannt zu geben. Wünscht der Gesellschafter deren Berücksichtigung im einheitlichen Feststellungsverfahren, so hat er sie dem persönlich haftenden Gesellschafter oder der von der Investmentgesellschaft bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft bis spätestens zum 15. März des auf den Feststellungszeitraum folgenden Jahres unter Vorlage von Belegen in Textform mitzuteilen. Erfolgt die Mitteilung solcher Tatsachen nicht fristgerecht, so hat der Gesellschafter oder Treugeber die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und Treugeber alle erforderlichen (einzel- und bundesstaatlichen) Einkommensteuererklärungen der Investmentgesellschaft in den Vereinigten Staaten von Amerika einzureichen, und zwar in Übereinstimmung mit der Qualifikation der Investmentgesellschaft für Zwecke der US-Bundeseinkommensbesteuerung sowie der deutschen Einkommensbesteuerung. Jeder Gesellschafter oder Treugeber ist ferner verpflichtet, dem persönlich haftenden Gesellschafter sowie der von der Investmentgesellschaft bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft jederzeit auf dessen Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die der persönlich haftende Gesellschafter für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften wie auch für Zwecke des Einbehalts von Quellensteuer für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen.

Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Investmentgesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, die Gesellschafter und Treugeber dazu anzuhalten, Erklärungspflichten gegenüber ausländischen Behörden nachzukommen, und im Falle des Verzugs mit der Erfüllung solcher Erklärungspflichten den der Investmentgesellschaft entstandenen Schaden geltend zu machen, insbesondere durch Buchung des Schadensbetrags als Auszahlung.

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft
Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft bestimmen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft das Rechtsverhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern (und ihren etwaigen Rechtsnachfolgern).

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sind in diesem Verkaufsprospekt ab Seite 79 im vollen Wortlaut abgedruckt.

Die Anlagebedingungen bestimmen, welche Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft erwerben darf (siehe hierzu auch „Art der Vermögensgegenstände“ auf Seite 11).

Die Anlagebedingungen legen fest, welche Anlagegrenzen bei der Investition in zulässige Vermögensgegenstände eingehalten werden müssen. Die Anlagegrenzen sind im Abschnitt „Anlagepolitik und Anlagestrategie“ (Seite 10) erläutert.

In den Anlagebedingungen sind auch die Zulässigkeit von Kreditaufnahmen und Belastungen des Investmentvermögens festgelegt (siehe hierzu auch die Angaben ab Seite 12).

In den Anlagebedingungen ist ferner festgelegt, dass alle Anleger gleiche Rechte haben und keine verschiedenen Anteilklassen gebildet werden.

In den Anlagebedingungen ist geregelt, welche Kosten die Investmentgesellschaft und die Anleger zu tragen haben. Näheres enthält der Abschnitt „Kosten“ (Seite 40).

Auch die Ausschüttungspolitik der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgelegt. Angaben hierzu enthält der Abschnitt „Häufigkeit der Ausschüttung von Erträgen und Liquiditätsüberschüssen“ (Seite 50).

Zu möglichen Änderungen der Anlagebedingungen siehe „Mehrheitserfordernisse und Zustimmungsvorbehalte“ auf Seite 45.

Zuständige Gerichte
Für Klagen gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft, den persönlich haftenden Gesellschafter und den Gründungskommanditisten der Investmentgesellschaft sowie den Treuhandkommanditisten sind die Gerichte in München zuständig.

Anwendbares Recht
Auf die Rechtsbeziehungen zwischen dem Anleger und der Investmentgesellschaft, den Gesellschaftern der Investmentgesellschaft (einschließlich des Treuhandkommanditisten) und der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird das Recht der Bundesrepublik Deutschland angewendet.

Vollstreckung von Urteilen
Urteile gegen die Investmentgesellschaft, die Gesellschafter der Investmentgesellschaft (einschließlich des Treuhandkommanditisten) und die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland vollstreckbar.

Regeln für die Vermögensbewertung

Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft aufgestellte Bewertungsrichtlinie legt folgende Grundsätze und Verfahren für die Bewertung des Investmentvermögens und der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände fest:

Wert des Investmentvermögens
Der Wert des Investmentvermögens wird bestimmt, in dem die jeweiligen Verkehrswerte der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft ermittelt und die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft abgezogen werden. Der Bestimmung der Verkehrswerte wird das jeweilige gesetzlich vorgeschriebene oder marktübliche Verfahren zugrunde gelegt.

Nettoinventarwert je Anteil
Der Nettoinventarwert je Anteil wird jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von 1.000 US-Dollar bestimmt, da die Anleger sich (ab einer Mindestsumme von 30.000 US-Dollar) in unterschiedlicher Höhe an der Investmentgesellschaft beteiligen können, wobei die Nominalbeträge der gezeichneten Einlage jeweils ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen (siehe vorstehend im Abschnitt „Stückelung“, Seite 40).

Die Zahl der Anteile im Nominalbetrag von 1.000 US-Dollar geleisteter Einlage wird berechnet, indem die Summe aller von Anlegern geleisteten Einlagen durch 1.000 geteilt wird.

Der Nettoinventarwert je Anteil im Nominalbetrag von 1.000 US-Dollar geleisteter Einlage wird ermittelt, indem der Wert des Investmentvermögens durch die Zahl dieser Anteile geteilt wird.

Bewertung vor Investitionen
Vor jeder Investition der Investmentgesellschaft in einen Anteil an einer Projektentwicklungsgesellschaft wird der Wert des Anteils an der Projektentwicklungsgesellschaft durch einen externen Bewerter festgestellt.

Für Investitionen von mehr als 50 Mio. EUR sind zwei externe Bewerter vorgeschrieben, die voneinander unabhängig sind und voneinander unabhängig bewerten; Investitionen in dieser Größenordnung sind nicht vorgesehen.

Externe Bewerter müssen unabhängig von der Investmentgesellschaft, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zur Investmentgesellschaft oder zur Kapitalverwaltungsgesellschaft sein. Externe Bewerter müssen einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen. Externe Bewerter müssen über ausreichende Ressourcen für die Ausführung der ihnen übertragenen Aufgaben verfügen und die geschäftsleitend für externe Bewerter tätigen Personen müssen zuverlässig sein und über ausreichende Erfahrung verfügen. Externe Bewerter dürfen nicht zugleich die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände durchführen.

Laufende Bewertung
Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil werden mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erfolgen. Die Bewertung und Berechnung sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.

Die laufende Bewertung erfolgt bei der Investition über einen Anteil an einer Projektentwicklungsgesellschaft intern durch einen Bereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der – einschließlich der Geschäftsleitung – organisatorisch von dem für die Portfolioverwaltung zuständigen Bereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft getrennt ist.

Bewertungsmethoden
Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zzgl. Zinsen erfolgt.

Für die Bewertung von Vermögensgegenständen die zum Handel an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind, wird der letzte verfügbare handelbare Kurs zugrunde gelegt, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden die Verkehrswerte zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben.

Der Wert von Anteilen an Projektentwicklungsgesellschaften, deren einziger Zweck es ist, Immobilien zu erwerben, zu entwickeln und zu verkaufen, und die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs bzw. kein Rücknahmepreis verfügbar ist, wird demgemäß wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögensgegenständen mit dem Charakter einer unternehmerischen Beteiligung wird nach den Grundsätzen für die Unternehmensbewertung ermittelt. Zum Zeitpunkt des Erwerbs solcher Vermögensgegenstände wird der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Spätestens zwölf Monate nach dem Erwerb oder nach der letzten Bewertung erfolgt eine erneute Verkehrswertermittlung und ein entsprechender Ansatz. Abweichend hiervon wird der Wert auch dann erneut ermittelt, wenn der Ansatz des zuletzt ermittelten Wertes aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist.

Regeln für die Ermittlung der Erträge

Ermittlung der Ergebnisse der Investmentgesellschaft
Der von der Investmentgesellschaft in einem Geschäftsjahr erzielte Gewinn oder Verlust wird anhand des für das jeweilige Geschäftsjahr von der Geschäftsführung aufgestellten, von einem Abschlussprüfer geprüften und von den Gesellschaftern festgestellten Jahresabschlusses ermittelt.

Anteile an Projektentwicklungsgesellschaften werden wie vorstehend nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen ermittelt.

Zuweisung der Ergebnisse der Investmentgesellschaft
Für die Verteilung von Gewinn und Verlust unter den Gesellschaftern der Investmentgesellschaft ist grundsätzlich der Kapitalanteil des Anlegers maßgeblich.

Dies gilt auch für die Zuweisung eines etwaigen Liquidationsgewinns der Investmentgesellschaft.

Regeln für die Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse

Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft verwendet die Erträge im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die das Liquiditätsmanagement verantwortet. Die hierbei zu beachtende Ausschüttungspolitik richtet sich nach den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

Auszahlung der Liquiditätsüberschüsse (Ausschüttungen)
Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve benötigt wird. Liquiditätsüberschüsse werden im Wesentlichen durch Verkauf der jeweiligen Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft entwickelten Apartmenthausanlage durch Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften erzielt, wobei in den beiden ersten Jahren der jeweiligen Projektentwicklung, in denen die entsprechenden Apartmentanlagen gebaut werden, voraussichtlich keine Erträge entstehen. Nach Fertigstellung der Apartmentanlagen und Beginn deren Vermietung bis zur Vollvermietung können Erträge in Form von Mieteinnahmen entstehen. Konzeptionsbedingt werden Ausschüttungen jedoch erst nach Verkauf der entwickelten Immobilie und Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften bzw. der Beteiligung der Projektentwicklungsgesellschaften erwartet.

Für die Verteilung von Gewinn und Verlust unter den Gesellschaftern der Investmentgesellschaft ist grundsätzlich der Kapitalanteil des Anlegers maßgeblich.

Anleger erhalten bei der Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen zunächst vorrangig Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 9 % bezogen auf ihre investierten und nicht zurückgezahlten Einlagen (einschließlich der anteiligen Einlagen zur Abdeckung der Initialkosten) für den Zeitraum ab dem Abruf und der Investition der Einlagen (der „Anfangsbezugszeitraum“) – der persönlich haftende Gesellschafter wird im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern den Anfangsbezugszeitraum schriftlich (per E-Mail ist ausreichend) mitteilen – bis zum erstmaligen Erreichen der Vollvermietung der zuletzt angebundenen Projektentwicklung, längstens jedoch für 3,5 Jahre nach dem Anfangsbezugszeitpunkt (der „Endbezugszeitpunkt“) und ab dem Endbezugszeitpunkt in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7 % bezogen auf ihre geleisteten, investierten und nicht zurückgezahlten Einlagen (einschließlich der anteiligen Einlagen zur Abdeckung der Initialkosten) bis zum Zeitpunkt der Veräußerung der von der Projektentwicklungsgesellschaft gehaltenen Immobilie bzw. einer Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft selbst (Berechnungszeitpunkt). Es ist nicht ausgeschlossen, dass Teile der Zeichnungssumme der Anleger zu unterschiedlichen Zeitpunkten investiert werden und die Zeichnungssumme somit in unterschiedliche Tranchen mit voneinander abweichenden Anfangsbezugszeitpunkten der Verzinsung aufgeteilt werden. Die Höhe der Abrufe richtet sich nach dem Kapitalbedarf der Gesellschaft.

Die vorstehende Vorzugsverzinsung wird für jeden Anleger individuell zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausschüttung berechnet. Nach Auszahlung der vorstehenden Vorzugsverzinsung erhalten die Anleger Auszahlungen welche die Höhe ihrer geleisteten Einlagen reduziert, bis die Liquiditätsüberschüsse vollständig ausgezahlt wurden oder die geleisteten Einlagen vollständig zurückgezahlt wurden. Nach vollständiger Rückzahlung der geleisteten Einlagen erfolgen im Übrigen alle Auszahlungen an die Anleger nach dem Verhältnis der Kapitalanteile anteilig. Diese Rückzahlung der geleisteten Einlagen verringert die in der Gesellschaft verbleibenden, investierten Einlagen und somit die Bezugsgröße der vorstehenden Vorzugsverzinsung ab dem Zeitpunkt der Auszahlung. Wenn somit bei der ersten Ausschüttung der Gesellschaft bereits ein Teil der investierten Einlagen zurückgeführt werden konnte, bemisst sich die Vorzugsverzinsung ab dem Zeitpunkt der Ausschüttung nur noch auf den in der Gesellschaft verbliebenen Teil der Einlagen.

Durch die Regelungen über die Vorzugsverzinsung soll gewährleistet werden, dass Anleger, die sich frühzeitig beteiligen, entsprechend der längeren Bindung ihres Kapitals einen höheren Anteil an den Erträgen erhalten als Anleger, die sich zu einem späteren Zeitpunkt beteiligen.

Quellensteuerabzug und Behandlung von Steuern, die für den Anleger abgeführt werden

Die ausgeschütteten Erträge der Investmentgesellschaft unterliegen bei der Investmentgesellschaft unmittelbar keinem Quellensteuerabzug. Bei bestimmten Einnahmen der Investmentgesellschaft werden jedoch Quellensteuern einbehalten, welche der Investmentgesellschaft nicht zufließen (z. B. Kapitalertragsteuern). Diese werden dem Auszahlungskonto des Anlegers belastet. Sie können bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen in der persönlichen Steuererklärung des Anlegers berücksichtigt werden.

Einlagenrückgewähr

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Einlage (Haftsumme) herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

Auszahlungen sind auch insoweit zulässig, als Verluste oder Auszahlungen vorgetragen und nicht durch Gewinne ausgeglichen sind. Sie sind jedoch unzulässig, soweit hierdurch beim persönlich haftenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen vermindert würde (§ 30 GmbHG).

Zuweisung der Ausschüttungen
Für die Zuweisung der Ausschüttungen unter den Gesellschaftern der Investmentgesellschaft ist grundsätzlich der Kapitalanteil, d. h. die geleistete Einlage, maßgeblich. Die Höhe der an die Kommanditisten zu leistenden Auszahlungen wird nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres in Prozent der geleisteten Einlage

festgesetzt. Dabei wird die Einlage, die der Kommanditist erst während des abgelaufenen Geschäftsjahres geleistet hat, pro rata temporis (zeitanteilig) nach der seit der Leistung der Einlage bis zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres vergangenen Zeit in Tagen im Verhältnis zum Geschäftsjahr berücksichtigt.

Auszahlungen in US-Dollar oder Euro
Auszahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar, es sei denn der Anleger setzt den persönlich haftenden Gesellschafter bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

Häufigkeit der Ausschüttung von Erträgen und Liquiditätsüberschüssen

Über Häufigkeit, Zeitpunkt und Höhe der Ausschüttungen entscheidet der persönlich haftende Gesellschafter unter Berücksichtigung der Vorschläge der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei prognosegemäßem Verlauf erfolgen Ausschüttungen in den beiden ersten Jahren der Projektentwicklung, indem die entsprechenden Apartmentanlagen gebaut werden, voraussichtlich nicht. Nach Fertigstellung der Apartmentanlagen und Beginn deren Vermietung bis zur Vollvermietung können Erträge in Form von Mieteinnahmen erwartet werden. Konzeptionsbedingt werden Ausschüttungen jedoch erst nach Beendigung der Projektentwicklungsgesellschaft durch Verkauf der entwickelten Immobilie bzw. einer Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften erwartet.

Die Höhe der Auszahlungen kann je nach der Liquiditätslage der Investmentgesellschaft variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Geschäftsjahr, Jahresberichte, Abschlussprüfer

Jahresberichte
Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft sind bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, (Kapitalverwaltungsgesellschaft) erhältlich. Sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird gemäß Artikel 11 Abs. 2 lit. a) der Offenlegungs-VO im Jahresbericht auch offenlegen, inwieweit die Investmentgesellschaft die ökologischen Merkmale gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Offenlegungs-VO erfüllt.

Geschäftsjahr
Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 01.01. und endet am 31.12. eines Jahres.

Abschlussprüfer
Mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 ist die Geipel & Kollmannsberger GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, beauftragt. Diese ist auch zum Abschlussprüfer des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 gewählt. Der Abschlussprüfer für künftige Jahresabschlüsse der Investmentgesellschaft wird von den Anlegern jeweils durch Beschluss mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt.

Auflösung und Übertragung

Auflösung durch Befristung im Gesellschaftsvertrag
Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2031, nach deren Ablauf sie bei prognosegemäßem Verlauf aufgelöst wird. Die Gesellschafter können beschließen, dass die Investmentgesellschaft aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen erst später aufgelöst wird. Dabei ist eine Verlängerung um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich. Nähere Angaben zur Laufzeit enthält der Abschnitt „Auflegung des Investmentvermögens und Laufzeit“ (Seite 37).

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. Hierfür gelten dieselben Regeln wie für die Beteiligung der Anleger an den Erträgen und Liquiditätsüberschüssen, siehe „Regeln für die Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse“ (Seite 48).

Die Anleger haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

Auflösung durch Gesellschafterbeschluss
Die Anleger haben das Recht, mit einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen eine frühere Auflösung der Investmentgesellschaft zu beschließen. Für diesen Fall gelten alle vorstehenden Ausführungen entsprechend.

Kündigung des Verwaltungsrechts, Übertragung
Im Falle der Kündigung der Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die zur Auflösung und Liquidation der Investmentgesellschaft führt, wenn sie sich nicht in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umwandelt, kann die Verwaltung nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen werden, die über eine Erlaubnis zur Verwaltung solcher Arten von Investmentvermögen verfügen muss. Siehe auch „Bestellungsvertrag“ (Seite 57).

Vornahme der Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über das Investmentvermögen

Zahlungen an die Anleger erfolgen von einem Konto der Investmentgesellschaft und werden nach Freigabe durch die Verwahrstelle von der Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlasst.

Das gilt auch für Auszahlungen nach Ausübung eines gesetzlichen Widerrufsrechts oder einer berechtigten außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund oder der Ausschließung eines Anlegers aus wichtigem Grund. Weitere Angaben hierzu enthält der Abschnitt „Rücknahme, Umtausch“ (Seite 40).

Die für den Anleger relevanten Informationen über das Investmentvermögen, wie z. B. diesen Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt, die Anlagebedingungen sowie die Jahresberichte, können unter www.derigo.de bezogen werden. Darüber hinaus sind die vorgenannten Unterlagen auch bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich.

Gewährleistung einer fairen Behandlung der Anleger, Anteilklassen, Vorzugsbehandlung von Anlegern

Alle Anleger des BVT Residential USA 21 haben gleiche Rechte und Pflichten.

Die Höhe der Einlagenleistung bestimmt die Teilhabe der Anleger an den Ergebnissen und Ausschüttungen der Investmentgesellschaft sowie ihr Stimmgewicht bei Gesellschafterbeschlüssen. Höhe und Zeitpunkt der Einlagenleistung bestimmen die Teilhabe der Anleger an den Ausschüttungen der Investmentgesellschaft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird bei der Ausführung der Zeichnungen und bei der Zuweisung der Ergebnisse und Ausschüttungen die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Gruppe von Anlegern stellen.

Alle an Anleger ausgegebenen Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet.

Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen

Überblick

Investmentgesellschaft
Firma
BVT Residential USA 21 GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG

Funktion
Investmentgesellschaft, die ihre Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen der Anleger investiert

Sitz und Geschäftsanschrift
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRA 120639

Bis zur Eintragung unter vorstehend genannter Firma ist die Investmentgesellschaft im Handelsregister noch unter der Firma BVT Residential USA 21 GmbH & Co. KG eingetragen.

Persönlich haftender Gesellschafter
BVT Beteiligungs IV GmbH, München

Gründungskommanditist
BVT Internationale Immobilien Service GmbH, München

Haftsumme
1.000 EUR

Persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär) der Investmentgesellschaft
Firma
BVT Beteiligungs IV GmbH

Funktion
Übernahme der persönlichen Haftung für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 216644

Stammkapital
25.000 EUR

Gesellschafter
BVT Holding GmbH & Co. KG, München

Gründungskommanditist der Investmentgesellschaft
Firma
BVT Internationale Immobilien Service GmbH

Funktion
Gründungskommanditist

Sitz und Geschäftsanschrift
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 108356

Stammkapital
25.000 EUR

Gesellschafter
BVT Holding GmbH & Co. KG, München

Treuhandkommanditist
Firma
BVT Treuhandgesellschaft mbH

Funktion
Treuhänderische Übernahme eines Kommanditanteils an der Investmentgesellschaft für Rechnung der Anleger (Treugeber)

Sitz und Geschäftsanschrift
Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 237772

Stammkapital
25.000 EUR

Gesellschafter
BVT Holding GmbH & Co. KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma
derigo GmbH & Co. KG

Funktion
Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung und Risikomanagement), administrative Tätigkeiten, Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des Investmentvermögens

Sitz und Geschäftsanschrift
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRA 100884

Persönlich haftender Gesellschafter
derigo Verwaltungs GmbH, München

Kommanditisten
BVT Holding GmbH & Co. KG, München, mit einem Kapitalanteil von 75 % und einer Haftsumme von 93.750 EUR

Dr. Werner Bauer, Neutraubling, mit einem Kapitalanteil von 25 % und einer Haftsumme von 31.250 EUR

Verwahrstelle

Firma
CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Funktion
Verwahrung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift
Lilienthalallee 36, 80939 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 229834

Anlegerbetreuung

Firma
BVT Holding GmbH & Co. KG

Funktion
Übernahme von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgelagerter administrativer Tätigkeiten (Anlegerbetreuung, geldwäscherechtliche Verpflichtungen, IT-Infrastruktur)

Sitz und Geschäftsanschrift
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRA 68087

Persönlich haftender Gesellschafter
BVT Holding Verwaltungs GmbH, München

Kommanditisten
Harald von Scharfenberg, München, mit einem Kapitalanteil von 85,5 % und einer Haftsumme von 3.026.609,72 EUR

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, München, mit einem Kapitalanteil von 14,5 % und einer Haftsumme von 511.291,88 EUR

Vertrieb

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

Funktion
Marketing und Vermittlung der Anteile

Sitz und Geschäftsanschrift
Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 57844

Stammkapital
500.000 DM (255.646 EUR)

Gesellschafter
BVT Holding GmbH & Co. KG, München

Es können auch andere ausgewählte Vertriebsstellen mit der Vermittlung der Anteile beauftragt werden.

Die Investmentgesellschaft

Die Anleger beteiligen sich über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft. Zweck der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in ihren Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie. Das Vermögen der Investmentgesellschaft wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Firma, Rechtsform, Sitz
Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit Sitz in München (Geschäftsanschrift: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Rechtsgrundlage
Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Investmentgesellschaft sind ihr Gesellschaftsvertrag (in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt ab Seite 70) und ihre Anlagebedingungen (in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt ab Seite 79).

Einzelheiten des Gesellschaftsvertrages, insbesondere zu den Pflichten der Geschäftsführung und zu den Rechten der Anleger enthält der Abschnitt „Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft“ (Seite 44).

Gründungsgesellschafter
Gründungsgesellschafter der Investmentgesellschaft sind die BVT Beteiligungs IV GmbH mit Sitz in München als persönlich haftender Gesellschafter und die BVT Internationale Immobilien Service GmbH mit Sitz in München als Gründungskommanditist.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist am Kapital der Investmentgesellschaft sowie an ihren Gewinnen und Verlusten nicht beteiligt. Er haftet den Gläubigern der Investmentgesellschaft für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft mit seinem gesamten Gesellschaftsvermögen.

Der Gründungskommanditist ist in Höhe seiner geleisteten Einlage am Kapital der Investmentgesellschaft beteiligt. Er haftet den Gläubigern der Investmentgesellschaft für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft mit seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage (Haftsumme) in Höhe von 1.000 EUR. Der Gründungskommanditist hat bei der Investmentgesellschaft eine Einlage in Höhe von 2.000 US-Dollar zu leisten, soweit dies zur Deckung etwaiger Verluste erforderlich ist. In Höhe der geleisteten Einlage ist Gründungskommanditist auch an Gewinnen und Verlusten der Investmentgesellschaft beteiligt.

Gesellschafter der Gründungsgesellschafter ist die BVT Holding GmbH & Co. KG, München.

Das gezeichnete und eingezahlte Stammkapital der BVT Beteiligungs IV GmbH und der BVT Internationale Immobilien Service GmbH beträgt jeweils 25.000 EUR.

Weitere Kommanditisten
Die BVT Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in München ist berechtigt, sich für Rechnung der Anleger (Treugeber), die mit ihr einen Treuhandvertrag schließen, als Treuhandkommanditist an der Investmentgesellschaft zu beteiligen.

Die Beteiligung des Treuhandkommanditisten am Kapital der Investmentgesellschaft bestimmt sich nach den Kapitalanteilen der Anleger. Der Treuhandkommanditist hält seinen Kommanditanteil ausschließlich für Rechnung der Treugeber; seine Beteiligung an den Gewinnen und Verlusten der Investmentgesellschaft steht ausschließlich den Treugebern zu. Der Treuhandkommanditist haftet den Gläubigern der Investmentgesellschaft ab seiner Eintragung im Handelsregister mit der dort einzutragenden Haftsumme von 5.000 EUR.

Einzelheiten zum Treuhandkommanditisten enthält der Abschnitt „Der Treuhandkommanditist“ (siehe nachstehend).

Geschäftsführung und Vertretung
Zur Geschäftsführung und gesetzlichen Vertretung der Investmentgesellschaft ist die BVT Beteiligungs IV GmbH als persönlich haftender Gesellschafter berechtigt und verpflichtet.

Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft sind Frau Gabriele Huhmann und Herr Martin Stoß.

Der persönlich haftende Gesellschafter hat im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft die derigo GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des Vermögens der Investmentgesellschaft beauftragt und ihr entsprechende Vollmacht erteilt.

Andere Tätigkeiten der Gründungsgesellschafter
Die Gründungsgesellschafter der Investmentgesellschaft übernehmen ähnliche Aufgaben bei weiteren Investmentgesellschaften.

Der Treuhandkommanditist

Der Treuhandkommanditist ist dazu bestellt, einen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft zu übernehmen und im Interesse und für Rechnung der Anleger zu halten, die Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben möchten.

Firma, Rechtsform, Sitz
Treuhandkommanditist ist die BVT Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald (Geschäftsanschrift: Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts.

Aufgaben des Treuhandkommanditisten und Rechtsgrundlage seiner Tätigkeit
Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Treuhandkommanditisten ist der vom Anleger mit dem Treuhandkommanditisten zu schließende Treuhandvertrag (in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt ab Seite 85) sowie der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt ab Seite 70) nebst den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft (in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt ab Seite 79).

Der Treuhandkommanditist hat bei der Investmentgesellschaft ein Beitrittsrecht. Der Treuhandkommanditist erwirbt und hält einen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft im eigenen Namen, jedoch im Interesse und für Rechnung der Anleger (Treugeber), die mit ihm einen Treuhandvertrag abschließen.

Der Treuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die hierzu gemachten Angaben im Interesse der Anleger zu überprüfen und vor Vertragsschluss Auskünfte zu erteilen.

Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten
Alle Anleger, auch solche, die eine unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft erwerben, sind jederzeit berechtigt, dem Treuhandkommanditisten Weisung und Vollmacht zur Ausübung ihres Stimmrechts zu erteilen.

Für das Rechtsverhältnis zwischen dem Treuhandkommanditisten und dem Anleger sind die Bestimmungen des Treuhandvertrages maßgeblich.

Der Treuhandkommanditist übernimmt und verwaltet die Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des Zeichnungsscheins und hält Sie treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Interesse und für Rechnung des Anlegers. Er ist nicht verpflichtet, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die zu der Beteiligung an der Investmentgesellschaft gemachten Angaben einer eigenen Prüfung zu unterziehen. Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, seine Rechte und Pflichten aus dem für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil nach den Weisungen des Treugebers auszuüben, sofern ihm diese in Textform erteilt werden; er ist zur Ausführung einer Weisung nicht verpflichtet, soweit diese dem Treuhandvertrag, dem Gesellschaftsvertrag oder den Anlagebedingungen entgegenstehen. Der Treuhandkommanditist ist ferner berechtigt, die Stimmrechte des Treugebers in Gesellschafterversammlungen wahrzunehmen und holt hierzu rechtzeitig vor den Versammlungen schriftliche Weisungen des Treugebers ein und kann dem Treugeber Vorschläge zur Ausübung des Stimmrechtes machen. Er hat das Stimmrecht nach Maßgabe seines Vorschlages auszuüben, wenn dies gesetzlich zulässig ist und er keine abweichende Weisung des Treugebers erhält. Er darf von einem Vorschlag nur abweichen, wenn er nach den Umständen annehmen darf, dass der Treugeber bei Kenntnis der Sachlage die abweichende Ausführung des Stimmrechts billigen würde. Macht der Treuhandkommanditist keinen Vorschlag zur Ausübung des Stimmrechtes, so muss er sich der Stimme enthalten, sofern er keine Weisung enthält.

Der Anleger als Treugeber ist im Wesentlichen verpflichtet, den Ausgabepreis wie im Zeichnungsschein und im Verkaufsprospekt vorgesehen zu zahlen. Er ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, vom Treuhandkommanditisten die Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung bei der Investmentgesellschaft zu verlangen. Ab Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister verwaltet der Treuhandkommanditist die Kommanditbeteiligung des Treugebers in offener Stellvertretung bei entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Treuhandvertrages weiter.

Andere Tätigkeiten des Treuhandkommanditisten von Bedeutung
Der Treuhandkommanditist wird ähnliche Aufgaben bei weiteren Investmentgesellschaften übernehmen.

Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung
Der Treuhandkommanditist erhält von den Anlegern keine gesonderte Vergütung.

Jedoch erhält der Treuhandkommanditist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als mit ihr verbundenes Unternehmen einen Anteil der Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (siehe im Abschnitt „Treuhandvertrag“, Seite 85) in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen gesetzlichen Umsatzsteuersatz von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wird der genannte Bruttobetrag entsprechend angepasst.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das Vermögen der Investmentgesellschaft wird durch eine von der Investmentgesellschaft bestellte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet: die derigo GmbH & Co. KG. Die derigo GmbH & Co. KG verfügt über eine entsprechende Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Firma, Rechtsform, Sitz, Zeitpunkt der Gründung
Die derigo GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches mit Sitz in München (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 100884; Geschäftsanschrift: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München). Sie wurde am 25.06.2013 gegründet.

Mitglieder der Geschäftsführung
Die Geschäfte der Kapitalverwaltungsgesellschaft werden von ihrem persönlich haftenden Gesellschafter, der derigo Verwaltungs GmbH, geführt. Dieser ist auch gesetzlich zur Vertretung der Kapitalverwaltungsgesellschaft befugt. Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH sind:

- Herr Dr. Werner Bauer
- Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
- Claudia Bader

Die Geschäftsanschrift der Mitglieder der Geschäftsführung lautet: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München.

Die Mitglieder der Geschäftsführung üben außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind:

Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf ist zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Gesellschafter der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt und Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie des Treuhandkommanditisten ist. Frau Claudia Bader ist zugleich Prokuristin der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt.

Mitglieder des Beirats
Mitglieder des Beirats der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind:

- Herr Harald von Scharfenberg
- Herr Alfred Kübler
- Herr Achim Lutterbeck

Die Geschäftsanschrift der Mitglieder des Beirats lautet: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München.

Die Mitglieder des Beirats üben außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind:

Herr Harald von Scharfenberg ist zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Gesellschafter der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt und Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist.

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der derigo GmbH & Co. KG beträgt 125.000 EUR.

Abdeckung von Berufshaftungsrisiken
Um die möglichen Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzudecken, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Allianz-Versicherungs-Aktiengesellschaft, München, eine Versicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abgeschlossen.

Liquiditätsmanagement
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft steuert nach Maßgabe der für das Liquiditätsmanagement geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Liquiditätsanlagen der Investmentgesellschaft mit dem Ziel, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Investmentgesellschaft sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der Anlagestrategie und der Liquiditätspolitik der Investmentgesellschaft steht das Zahlungsunfähigkeitsrisiko im Vordergrund des Liquiditätsmanagements.

Hierzu plant die Kapitalverwaltungsgesellschaft

- Zeitpunkt und Höhe der Investitionen der Investmentgesellschaft in die Projektentwicklungsgesellschaften sowie
- Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen an die Anleger (Ausschüttungen)

unter Einhaltung bestimmter Grenzen („Limite“).

Limite werden nach Maßgabe des Platzierungs- und Einzahlungsverlaufs der Einlagen sowie nach Maßgabe der Rückflüsse aus den mit der Anlagetätigkeit erzielten Liquiditätsüberschüssen so gesetzt, dass die Investmentgesellschaft sowohl die Einlageverpflichtungen in die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft als auch ihre sonstigen Zahlungsverpflichtungen, wie sie im Abschnitt „Kosten“ (Seite 40) beschrieben sind, jederzeit fristgerecht erfüllen kann.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt dabei den ihren Erfahrungen entsprechenden voraussichtlichen Umfang von Mittelabflüssen infolge der Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte von Verbrauchern, der Nichterfüllung der Einlageverpflich-

tung durch Anleger sowie der Ausschließung und infolge außerordentlicher gesetzlicher Kündigungsrechte von Anlegern (die stets einen wichtigen Grund voraussetzen). Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gewähren den Anlegern darüber hinaus keine Rechte zur Rückgabe oder zum Umtausch von Anteilen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Mittelzu- und -abflüsse bei der Investmentgesellschaft und sorgt mit geeigneten Limiten dafür, dass die Investmentgesellschaft für unvorhergesehenen Liquiditätsbedarf, insbesondere infolge von Widerrufen, Ausschließungen oder außerordentlicher Kündigungen von Anlegern in atypischem Umfang, eine angemessene Liquiditätsreserve vorhält.

Liquiditätsanlagen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung (vgl. unter Kapitel „Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie“, Seite 10).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang Stresstests (unter der Annahme normaler und außergewöhnlicher Liquiditätsbedingungen) durch, um Liquiditätsrisiken erkennen zu können.

Verwaltete Investmentvermögen
Die derigo GmbH & Co. KG verwaltet folgende weitere Publikums-AIF:

- BVT-PB Top Select Fund GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund Dynamic GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund II GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund III Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund III Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund IV Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund IV Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Top Select Fund V Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und Top Select Fund V Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Top Select Portfolio Fund II Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT Top Select Portfolio Fund II Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Royal Select Fund I GmbH & Co. KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Energie und Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Darüber hinaus verwaltet die derigo GmbH & Co. KG auch Spezial-AIF.

Die derigo GmbH & Co. KG wird voraussichtlich in Zukunft noch bei weiteren Investmentvermögen als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt.

Bestellungsvertrag
Der zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft geschlossene Vertrag zur Bestellung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft datiert vom 11.02.2025. Er ist auf die gesamte Dauer der Investmentgesellschaft geschlossen.

Aufgrund dieses Vertrages ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung des Investmentvermögens verantwortlich. Sie hat die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement zu übernehmen. Dazu gehört auch die Konzeption des Investmentvermögens und die Erstellung der Verkaufsunterlagen. Zusätzlich sind ihr administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentgesellschaft übertragen. Dazu gehören:

- rechtliche Dienstleistungen, insbesondere die Auswahl der Rechts- und Steuerberater der Investmentgesellschaft, sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung
- Kundenanfragen
- Bewertung und Preisfestsetzung, einschließlich der Erfüllung steuerlicher Pflichten
- Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften
- Führung eines Anlegerregisters
- Veranlassung der Ausschüttungen der Investmentgesellschaft

- Ausgabe von Anteilen und deren Rücknahme, soweit gesetzliche Widerrufs- und Kündigungsrechte bzw. Ausschließungsrechte der Investmentgesellschaft ausgeübt werden
- Kontraktabrechnungen
- Führung der vorgeschriebenen Aufzeichnungen
- Wahrnehmung der Rechte aus der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat, wie nachstehend beschrieben, einen Teil der administrativen Tätigkeiten ausgelagert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Verwaltung der Investmentgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht zu kündigen. Die Kündigungsfrist muss im angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum stehen, der erforderlich ist, um die zum Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren. Die Anleger sind über die Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten.

Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle über, außer die Investmentgesellschaft wandelt sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft um oder benennt eine andere externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und dies wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt. Die Verwahrstelle hat das Investmentvermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen. Die Anleger können die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle beschließen.

Von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragene (ausgelagerte) Verwaltungsfunktionen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat folgende Verwaltungsfunktionen ausgelagert:

Anlegerbetreuung

Hierzu gehören:

- Sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Aufnahme und Betreuung der Anleger und Abwicklung der Anlegerkorrespondenz, ausgenommen Auskünfte zur Wertentwicklung und zu den Investitionen der Investmentgesellschaft, sowie die Überwachung der Einhaltung von Embargo-Verordnungen der Europäischen Union
- Abbildung der Kapitalkonten
- Vorbereitung des Zahlungsverkehrs mit den Anlegern und Überwachung der Ausführung
- Vorbereitung der Provisionsabrechnungen gegenüber Vertriebsstellen
- Teilnahme an und Unterstützung bei Gesellschafterversammlungen

Die Funktionen der Anlegerbetreuung sind der BVT Holding GmbH & Co. KG übertragen worden.

Geldwäscheprävention

Sie stellt sicher, dass die anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche eingehalten werden.

Die Funktionen der Geldwäscheprävention sind der BVT Holding GmbH & Co. KG übertragen worden.

Informationstechnische Infrastruktur

Hierzu gehören:

- Bereitstellung und Wartung von Computerarbeitsplätzen einschließlich der notwendigen Programme
- Bereitstellung ausreichender zentraler Rechenkapazitäten (Server) einschließlich der notwendigen Programme, insbesondere für zentrale Datenspeicherung, E-Mail-Verkehr, Anlegerbetreuung, Buchhaltung und Zahlungsverkehr
- Bereitstellung und Wartung von Fernkommunikationsmöglichkeiten (Telefon, Telefax)
- Aufbau und Pflege der Website der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Abwicklung des Briefverkehrs

Die Funktionen der informationstechnischen Infrastruktur sind der BVT Holding GmbH & Co. KG übertragen worden.

Die BVT Holding GmbH & Co. KG hat das Hosting des Anlegerportals und des Vermittlerportals an die xpecto talonec GmbH, Konrad-Zuse-Bogen 18, 82151 Krailing bei München, unterausgelagert.

Informationssicherheitsbeauftragter

Diese Funktion umfasst die Verantwortung für die Wahrnehmung aller Belange der Informationssicherheit innerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft und gegenüber Dritten. Sie stellt sicher, dass die in der IT-Strategie, der Informationssicherheitsleitlinie und den Informationssicherheitsrichtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft niedergelegten Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Informationssicherheit sowohl intern als auch gegenüber Dritten transparent gemacht und deren Einhaltung überprüft und überwacht werden.

Die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten ist auf Herrn Laurin Bonse, AuraSec GmbH, Unter den Linden 16, 10117 Berlin, übertragen worden.

Compliance und Hinweisgeberverfahren

Hierzu gehört die Funktion des Compliance-Beauftragten. Der Compliance-Beauftragte überwacht und bewertet die Grundsätze und Verfahren, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Einhaltung aller für sie geltenden Regeln aufgestellt und eingerichtet wurden, sowie die zur Behebung von Defiziten getroffenen Maßnahmen.

Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft können dem Compliance-Beauftragten unter Wahrung der Vertraulichkeit ihrer Identität Verstöße gegen investmentrechtliche und strafrechtliche Vorschriften melden (Hinweisgeberverfahren).

Zur Compliance-Beauftragten ist die Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München, bestellt worden. Sie übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben.

Datenschutz

Zum Datenschutzbeauftragten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes ist Herr Christian Volkmer, Projekt 29 GmbH & Co. KG, Ostengasse 14, 93047 Regensburg, bestellt worden.

Mögliche Interessenkonflikte

Das Auslagerungsunternehmen BVT Holding GmbH & Co. KG ist als Muttergesellschaft ein mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundenes Unternehmen (siehe Seite 53). Es bestehen personelle und kapitalmäßige Verflechtungen der Mitglieder der Geschäftsführung und der Mitglieder des Beirats der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Auslagerungsunternehmen BVT Holding GmbH & Co. KG, die auf Seite 53 dargestellt sind. Es sind keine konkreten Interessenkonflikte erkennbar, die sich aus der Aufgabenübertragung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben könnten. Mögliche allgemeine Interessenkonflikte sind im Kapitel „Mögliche Interessenkonflikte“ dargestellt (Seite 20).

Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Alle Geschäftsführer und Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten eine feste Vergütung. Es werden keine erfolgsabhängigen Vergütungen oder sonstigen Zuwendungen gewährt. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind auf der Internetseite www.derigo.de veröffentlicht und werden auf Anfrage kostenlos auf Papier zur Verfügung gestellt. Sie beinhalten eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen.

Beschreibung, wie die Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik berücksichtigt werden (Artikel 5 Offenlegungs-VO)

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten AIF. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, beabsichtigt die AIF-KVG, interne Strategien einzurichten, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG-Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

Die Verwahrstelle

Als Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, beauftragt.

Firma, Rechtsform, Sitz

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist eine Aktiengesellschaft nach den Vorschriften des französischen Aktiengesetzes mit Sitz in München (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834; Geschäftsanschrift: Lilienthalallee 36, 80939 München).

Pflichten der Verwahrstelle, mögliche Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft beauftragt. Sie übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft
- Eigentumsüberprüfung und Bestandsführung bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens den Vorschriften des KAGB sowie dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft entsprechen
- Überwachung der Überweisung des Gegenwertes aus den für Rechnung der Investmentgesellschaft getätigten Geschäften an die Investmentgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB sowie des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft verwendet werden
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft, insbesondere der Einzahlungen der Anleger und der Auszahlungen an die Anleger
- Mitwirkung bei zustimmungspflichtigen Geschäften der Investmentgesellschaft, insbesondere bei der Aufnahme von Krediten durch die Investmentgesellschaft, bei der Belastung von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft und bei der Anlage von Bankguthaben der Investmentgesellschaft bei anderen Kreditinstituten sowie bei Verfügungen über solche Bankguthaben.

Die Verwahrstelle darf keine Aufgaben in Bezug auf die Investmentgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen der Investmentgesellschaft, den Anlegern der Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ihr selbst schaffen könnten.

Von der Verwahrstelle ausgelagerte Verwahrungsaufgaben, Auslagerungen und Unterauslagerungen, Interessenkonflikte
Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften berechtigt, Verwahrungsaufgaben auf Dritte (Unterverwahrer) zu übertragen. Derzeit sind keine Verwahrungsaufgaben ausgelagert; es bestehen weder Auslagerungen noch Unterauslagerungen und es können sich hieraus keine Interessenkonflikte ergeben.

Aktuelle Informationen
Den Anlegern werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihrer Pflichten, möglicher Interessenkonflikte, der ausgelagerten Verwahrungsaufgaben, eine Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen sowie der Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können, übermittelt.

Verwahrstellenvertrag
Der zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle geschlossene Verwahrstellenvertrag datiert vom 01.11.2022. Mit Ergänzung der Anlage 1 a vom 20.03.2025 wurde die Verwahrstelle mit der Verwahrstellenfunktion für die Investmentgesellschaft beauftragt. Die Beauftragung erfolgte vorbehaltlich der Genehmigung der Auswahl der Verwahrstelle durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die am 26.02.2025 erteilt wurde.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden, sofern keine einvernehmliche Lösung bei Änderungen im Leistungsrahmen gefunden wird. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Sonstige Dienstleister

Für die Verwaltung der Investmentgesellschaft werden keine Dienste von Beratungsfirmen und Anlageberatern in Anspruch genommen.

Vertriebsstellen
Die BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH ist als Vertriebsstelle mit dem Marketing und der Vermittlung der Anteile an der Investmentgesellschaft beauftragt. Sie ist berechtigt, Aufgaben an Dritte (Untervertriebsstellen) zu übertragen. Die Vertriebsstelle und die Untervertriebsstellen erhalten für die Vermittlung der Anteile eine Vergütung in Höhe des Ausgabeaufschlags und eines Teils der Initialkosten (siehe Abschnitt „Kosten“, Seite 40). Die Vertriebsstelle und die Untervertriebsstellen sind nicht beratend tätig und haben auch keinen sonstigen Einfluss auf die Verwaltung der Investmentgesellschaft.

Primebroker
Es bestehen keine Vereinbarungen mit Primebrokern.

Steuerliche Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise enthalten einige wesentliche Grundlagen zu den steuerlichen Folgen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, die dem Anleger einen Überblick verschaffen sollen. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann daraus nicht abgeleitet werden. Eine steuerliche Würdigung der Auswirkungen auf die individuelle Steuersituation des Anlegers kann nur durch Hinzuziehung eines auf dem Gebiet erfahrenen steuerlichen Beraters erfolgen.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Datum dieses Verkaufsprospekts geltenden und veröffentlichten Stand der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft jederzeit ändern.

Die nachfolgenden Angaben beschreiben die für die Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich in Deutschland ansässige natürliche Personen beteiligen, die die Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten.

Bei Anlegern, die diese Merkmale nicht oder während der Beteiligung nicht mehr erfüllen, können abweichende steuerliche Folgen eintreten, die hier nicht beschrieben werden.

Einkommensteuer

Mitunternehmerstellung und Einkunftsarten
Die Investmentgesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, deren Einkünfte gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 2 InvStG nach den allgemeinen steuerlichen Vorschriften einheitlich und gesondert (§ 180 Absatz 1 Nr. 2 AO) ermittelt und festgestellt werden. Bezüglich der Einkommensteuer stellt diese kein eigenes Steuersubjekt dar. Dies sind die Anleger. Lediglich für die Bestimmung der Einkunftsart und die Ermittlung der Einkünfte wird jeweils auf die Investmentgesellschaft abgestellt. Die Einkünfte sind von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern.

Die Anleger beteiligen sich über einen Treuhänder, der als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird (Treuhandkommanditist). Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft bestimmt, wie in § 152 Absatz 1 Satz 3 KAGB angeordnet, dass Anleger, die mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligt sind (Treugeber), im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein unmittelbar beteiligter Kommanditist haben. Die Treugeber verfügen insbesondere über die Vermögens-, Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie über die Kontroll- und Stimmrechte eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten. Der Treuhandvertrag bestimmt, dass der Treuhandkommanditist den Weisungen der Treugeber unterworfen ist, soweit die Treugeber diese Rechte nicht selbst ausüben.

Die Investmentgesellschaft wird mit einer kurz- bis mittelfristigen Investitionsabsicht Anteile an Projektentwicklungsgesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften nach amerikanischen Recht (z. B. Limited Partnership) in den Vereinigten Staaten von Amerika erwerben und verwalten (nachstehend einheitlich „Projektentwicklungsgesellschaften“ genannt). Diese Projektentwicklungsgesellschaften wiederum investieren in die Immobilienprojektentwicklung von Apartmentanlagen (Erwerb, Bebauung und Verkauf).

Den Anlegern werden daher bei dem erwarteten Verlauf Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Absatz 1 Nr. 1 EStG zugewiesen. Darüber hinaus stellt die Investmentgesellschaft ein sogenanntes „Gepräge“ im Sinne von § 15 Absatz 3 Nr. 2 EStG dar.

Einkunftsermittlung der Investmentgesellschaft
Die steuerliche Gewinnermittlung erfolgt durch Bestandsvergleich und wird aus dem alljährlich aufzustellenden Jahresabschluss unter Berücksichtigung der steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften abgeleitet. Auf Ebene der Investmentgesellschaft sind neben den Erträgen aus den Projektentwicklungsgesellschaften keine wesentlichen unmittelbaren Einnahmen zu erwarten, ggf. aus der Anlage einer Liquiditätsreserve (Zinserträge), welche ebenfalls als gewerbliche Einkünfte behandelt werden.

Die Ermittlung und Zuweisung der Einkünfte aus den Beteiligungen (Projektentwicklungsgesellschaften) auf die Gesellschafter hängt nicht davon ab, ob ein Zufluss entstanden ist. Die Gewinnanteile aus den Einkünften der Projektentwicklungsgesellschaften, welche der Investmentgesellschaft zugewiesen werden, sind durch das Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Steuer freigestellt, unterliegen jedoch dem Progressionsvorbehalt. Durch den Progressionsvorbehalt wird das in Deutschland steuerpflichtige Einkommen mit dem Satz besteuert, der zur Anwendung gelangen würde, wenn sich das in Deutschland steuerpflichtige Einkommen um das nach dem Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie US-Einkommen erhöhen würde (§ 32b EStG). Für die Zwecke des Progressionsvorbehalts sind die von den Projektentwicklungsgesellschaften erzielten Gewinne, welche der Investmentgesellschaft zugewiesen werden, nach deutschem Steuerrecht zu ermitteln. In Ausnahmefällen wird die Doppelbesteuerung ggf. durch das ebenfalls im Abkommen vorgesehene Anrechnungsverfahren berücksichtigt.

Kosten die – ggf. nur nach steuerlichen Grundsätzen – als Anschaffungsnebenkosten zu behandeln sind, können gemäß § 6e EStG nicht als sofort abziehbare Betriebsausgaben behandelt werden, da die Anleger keine wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten auf das Vertragswerk haben. Die anfänglich anfallenden Verluste der Investmentgesellschaft sind insbesondere auf die handelsbilanzrechtliche Behandlung der von der Investmentgesellschaft zu entrichtenden Initialkosten (z. B. Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionskosten und weitere Beratungskosten) zurückzuführen.

Die so in der steuerlichen Abrechnung zusätzlich als Anschaffungskosten zu behandelnden Aufwendungen, können nur über eine planmäßige Abschreibung (analog der Behandlung in dem Zielvermögen, Projektentwicklungsgesellschaften) vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden.

Eine Abschreibung dieses Aufwands kann sich in Deutschland im Rahmen der Freistellungsmethode allenfalls über den Progressionsvorbehalt auswirken sofern nicht die Anrechnungsmethode zur Anwendung kommt. In den USA wird dieser Aufwand in der Regel nur steuerwirksam, soweit er für US-steuerliche Zwecke bei der Ermittlung der US-Steuererklärungen der jeweiligen Gesellschafter berücksichtigt werden kann. Diese Aufwendungen werden in den USA entweder als Anschaffungsnebenkosten des Investments behandelt (damit bei der Ermittlung eines Veräußerungsergebnisses zu berücksichtigen), über 15 Jahre abgeschrieben (Organisations- und Gründungskosten) oder erst bei der Liquidation abzugsfähig (Kapitalbeschaffung, Ausgabeaufschlag und Konzeptionskosten).

Etwaige Verluste aus der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft können weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen, noch im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt werden (§ 2a EStG). Sie können jedoch mit zukünftigen Gewinnen aus dieser Beteiligung oder mit Einkünften gleicher Art aus den USA verrechnet werden.

Hat ein Kommanditist aus anderen US-Quellen, z. B. aus anderen Beteiligungen ähnlicher Art, Verluste, die er nach den Vorschriften des Auslandsinvestitionsgesetzes oder des § 2a Absatz 3 EStG (in der am 29.04.1997 geltenden Fassung in Verbindung mit § 52 Absatz 2 Satz 3 und 4 EStG) abgezogen hat, können Gewinnanteile aus der Beteiligung an dieser Gesellschaft in Deutschland zu einer Nachversteuerung oder zu einer Verminderung des Verlustsaldos aus US-Einkünften führen.

Entnahmen, Gewinnanteile, Gewerbesteueranrechnung
Liquiditätsauszahlungen ggf. Steuergutschriften (z. B. aufgrund einer Quellensteuer auf Zinserträge) stellen Entnahmen dar und sind als solche in der Regel in Deutschland nicht steuerpflichtig.

Gewinnanteile unterliegen der Belastung mit Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer, die sich aus der steuerlichen Situation der einzelnen Anleger ergibt. Entscheidend für diese Belastung ist der sogenannte Grenzsteuersatz des Anlegers, d. h. derjenige Steuersatz, mit dem der Ergebnisanteil des Anlegers der Einkommensteuer unterliegt. Durch den zur Einkommensteuer erhobenen Solidaritätszuschlag von 5,5 % erhöhen sich die Grenzsteuersätze. Bei niedrigeren Bemessungsgrundlagen der individuellen Einkommensteuer erfolgt eine stufenweise Reduzierung des Solidaritätszuschlags durch eine Anhebung der Freigrenzen. Eine weitere Erhöhung ergibt sich ggf. aus der Belastung mit Kirchensteuer, die je nach Bundesland 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer beträgt.

Die tarifliche Einkommensteuer ermäßigt sich um die Gewerbesteueranrechnung auf die anteilig im zu versteuernden Einkommen enthaltenen gewerblichen Einkünfte. Aufgrund der mittelbaren Beteiligung an der US-amerikanischen Projektentwicklung wird davon ausgegangen, dass keine deutsche Gewerbesteuer anfällt. Daher ist auch nicht mit einer Gewerbesteueranrechnung zu rechnen.

Beendigung der Beteiligung
Wird die Investmentgesellschaft beendet, veräußert ein Gesellschafter seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft oder scheidet er aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft aus, so kann – neben einer Besteuerung in USA – ebenfalls in Deutschland ein einkommensteuerpflichtiger Veräußerungsgewinn entstehen, für den zur Vermeidung der Doppelbesteuerung entweder das Freistellungs- oder das Anrechnungsverfahren zur Anwendung kommen kann.

Veräußerungsgewinn ist der positive Unterschiedsbetrag zwischen dem auf den Gesellschafter anteilig entfallenden Liquidationserlös, bzw. dem Veräußerungserlös bzw. dem Abfindungsbetrag einerseits und dem Buchwert der Beteiligung (steuerliches Kapitalkonto) des betreffenden Gesellschafters andererseits. Dabei werden die bis zur Beendigung der Beteiligung aufgelaufenen, nach § 15a EStG weder ausgleichs- noch abzugsfähigen Verlustanteile mit diesem Veräußerungsgewinn verrechnet, sofern das negative Kapitalkonto durch nachträgliche Einlagen ausgeglichen wurde. Ein diesen Verlustanteil übersteigender Veräußerungsgewinn unterliegt der Einkommensteuer. Der Veräußerungsgewinn ist insofern steuerlich begünstigt, als er nach § 34 EStG einem geringeren Grenzsteuersatz unterliegen kann bzw. die Voraussetzungen zum einmaligen Freibetrag nach § 16 Absatz 4 EStG (45 TEUR sofern das 55. Lebensjahr erreicht ist) vorliegen. Die Einkommensteuer auf außerordentliche Einkünfte, zu denen auch Veräußerungsgewinne bei Beendigung der Beteiligung gehören, beträgt das 5-Fache des Unterschiedsbetrags der Steuer auf das zu versteuernde Einkommen ohne die außerordentlichen Einkünfte und der Steuer auf das zu versteuernde Einkommen unter Einbeziehung eines Fünftels der außerordentlichen Einkünfte. Ist das verbleibende zu versteuernde Einkommen negativ und das zu versteuernde Einkommen positiv, so beträgt die Einkommensteuer das 5-Fache der auf ein Fünftel des zu versteuernden Einkommens entfallenden Einkommensteuer. Alternativ hierzu kann im Einzelfall die Besteuerung mit dem ermäßigten Steuersatz (56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, aber mindestens 14 %) gemäß § 34 Absatz 3 EStG vorteilhafter sein. Diese Regelung kann von jedem Steuerpflichtigen jedoch nur einmal im Leben in Anspruch genommen werden und ist betragsmäßig und altersmäßig begrenzt.

Bei einer Steuerpflicht in den USA (da sich das Investment in den USA befindet) ist ebenfalls das steuerliche Kapitalkonto mit dem auf den Gesellschafter anteilig entfallenden Liquidationserlös, bzw. dem Veräußerungserlös bzw. dem Abfindungsbetrag einerseits zu vergleichen.

Gewerbesteuer

Die Projektentwicklungsgesellschaften sind aufgrund ihrer Tätigkeit in den USA mit der Errichtung, Vermietung und dem Verkauf im Rahmen einer gewerblichen Projektentwicklung als Gewerbebetrieb anzusehen. Die Gesellschafter der Investmentgesellschaft erzielen hieraus Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Da die Projektentwicklungsgesellschaften über keine inländische Betriebsstätte verfügen, unterliegen diese nicht der Gewerbesteuer.

Die Investmentgesellschaft unterliegt grundsätzlich der Gewerbesteuer. Jedoch werden die Anteile am Gewinn einer ausländischen Gesellschaft, bei der die Gesellschafter als Mitunternehmer des Gewerbebetriebs anzusehen sind, aus dem Gewerbeertrag herausgekürzt (§ 9 Nr. 2 GewStG), soweit § 9 Nr. 2 Satz 2 GewStG nicht dagegen steht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft geht davon aus, dass die Vorschriften gemäß § 7 Satz 8 GewStG und § 9 Nr. 2 Satz 2 GewStG wonach ausländische Betriebsstätteneinkünfte als inländische Betriebsstätteneinkünfte gelten, nicht anwendbar sind, da aufgrund des gewerblichen Grundstückshandels aktive Einkünfte nach § 8 Abs.1 Nr. 4 AStG vorliegen sollten.

Dem gewerbesteuerpflichtigen Betriebsstättenergebnis der Geschäftsleitungsbetriebsstätte der Investmentgesellschaft sind Sondereinnahmen der Gesellschafter (z. B. Haftungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters) und ggf. entstehende Zinserträge aus der Anlage einer Liquiditätsreserve zuzuordnen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft geht davon aus, dass der gewerbesteuerliche Freibetrag in Höhe von 24.500 EUR nicht überschritten wird.

Umsatzsteuer

Die Investmentgesellschaft kann die ihr in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge nicht abziehen.

Das bloße Erwerben und Halten von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen stellt keine unternehmerische Tätigkeit dar (Abschnitt 2.3 Absatz 2 Satz 1 UStAE). Wer sich an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft beteiligt, übt zwar eine Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen aus. Gleichwohl ist er im Regelfall nicht Unternehmer im Sinne des UStG, weil Dividenden und andere Gewinnbeteiligungen aus Gesellschaftsverhältnissen nicht als umsatzsteuerrechtliches Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustauschs anzusehen sind.

Erbschaft- und Schenkungssteuer bzw. Nachlasssteuer (USA)

Übertragungen der Kommanditanteile durch Schenkung oder durch Erbschaft können der Erbschaft- und Schenkungssteuer unterliegen. Ob eine Steuerschuld entsteht, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, da dies von einer Reihe individueller Faktoren abhängig ist (z. B. Höhe des Erwerbs, Güterstand, frühere Erwerbe, Steuerklassen, Freibeträge usw.).

Im Treuhandvertrag ist festgelegt, dass der Treuhandvertrag bei Ableben eines Treugebers mit seinen Erben fortgesetzt wird. Soweit die Kommanditbeteiligung über einen Treuhänder (den Treuhandkommanditisten) gehalten wird, vertritt die Finanzverwaltung mitunter die Auffassung, dass der Zuwendung der Herausgabeanspruch des Treugebers nach § 667 BGB gegen den Treuhänder auf Rückübereignung des Treugutes zugrunde liegt. Zuwendungsgegenstand ist dann nicht die Gesellschaftsbeteiligung unmittelbar (BayLfSt vom 14.01.2013). Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch. Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung (z. B. die Inanspruchnahme von Freibeträgen nach §§ 13a, 13b ErbStG), orientiert sich derzeit daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes (BayLfSt vom 16.09.2010).

Da die Investmentgesellschaft an amerikanischen Gesellschaften beteiligt sein wird, sind die steuerlichen Regelungen des Sitzstaates (USA) und das Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten, wobei die von der Finanzverwaltung ggf. als Sachleistungsanspruch definierten Bewertungseinheiten auch als inländisches Vermögen angesehen werden können. Der nach erbschaftsteuerlichen Grundsätzen zu ermittelnde Wert der Investmentgesellschaft wird den Gesellschaftern im Falle der Vererbung oder Schenkung der Beteiligung anteilig entsprechend ihrem Kapitalanteil zugerechnet. Dabei geht der im Ausland gelegene Grundbesitz mit seinem wirklichen Wert (gemeinen Wert) in die Bemessungsgrundlage ein.

Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungssteuern besteht zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA ein gesondertes Abkommen (Erbschaftsteuer-DBA). Der Doppelbesteuerung wird durch die Anrechnungsmethode abgeholfen. Gemäß Artikel 8 des Erb-DBA unterliegt die Vererbung und Schenkung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ebenfalls dem Besteuerungsrecht der USA.

Auch im Anwendungsbereich dieses Doppelbesteuerungsabkommens erfasst die deutsche Erbschaftsteuer bei Erbfällen von Inländern uneingeschränkt das Weltvermögen des Erblassers.

Die in den USA auf dort gelegenes Grund- oder Betriebsvermögen entrichtete Nachlasssteuer wird auf die deutsche Erbschaftsteuer angerechnet, jedoch nur bis zu dem Betrag der deutschen Erbschaftsteuer, der auf das US-Vermögen entfällt.

Veranlagungsverfahren

Die Investmentgesellschaft reicht jährlich bei dem Betriebsstätten-Finanzamt eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Ergebnisfeststellung ein, welches die Einkünfte der Investmentgesellschaft veranlagt und feststellt. Das Betriebsstätten-Finanzamt teilt dem jeweiligen für den Anleger zuständigen Wohnsitz-Finanzamt dessen Anteil an den Einkünften mit, welches diesen bei der persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt. Eventuelle Sonderbetriebseinnahmen oder -ausgaben des Anlegers können (nur) im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung geltend gemacht werden.

Gemäß § 138 d AO bestehen Pflichten zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen. Die Meldepflicht liegt grundsätzlich bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Intermediär, da diese die grenzüberschreitende Steuergestaltung konzipiert, vermarktet, organisiert und verwaltet. Meldepflichtig sind grenzüberschreitende Steuergestaltungen, die eines der allgemeinen oder spezifischen Kennzeichen im Sinne des § 138 e AO erfüllen. In der Gesetzesbegründung zu dem Gesetz wird unter anderem auch die Geltendmachung eines negativen Progressionsvorbehalts im Inland als ein solches Kennzeichen beispielhaft erwähnt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme besonderer Steuervorteile in den USA als „Qualified Business Income". Vorbehaltlich der weiteren Entwicklung in der praktischen Umsetzung durch die Finanzverwaltung und Gerichte wird die Investmentgesellschaft eine angabepflichtige grenzüberschreitende Steuergestaltung gemäß § 138 k AO in der Steuererklärung der Investmentgesellschaft angeben und den Gesellschaftern die entsprechenden Register- und Offenlegungsnummer zur Verfügung stellen.

Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird seit dem 01.01.1997 nicht mehr erhoben. Ihre künftige Wiedereinführung durch den Gesetzgeber ist nicht ausgeschlossen.

Steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung der Investmentgesellschaft in den USA

Anlegerprofil aus US-steuerlicher Sicht
Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze im Zusammenhang mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Sie beziehen sich auf nur in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die weder eine US-Staatsbürgerschaft noch eine „Greencard" haben, auch nicht kanadische Staatsbürger sind und auch für US-Steuerzwecke nicht als in den USA für Einkommensteuer- und Erbschaft- bzw. Schenkungssteuerzwecke ansässig gelten, keine weiteren Einkünfte aus US-Quellen erzielen und ihre Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren (solche Personen werden hierin als „Anleger" bezeichnet).

US-steuerliche Einordnung der Investmentgesellschaft und der Projektentwicklungsgesellschaft, sowie des Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Treuhandkommanditisten
Die US-steuerrechtliche Einordnung von Gesellschaften ist grundsätzlich unabhängig von ihrer gesellschaftsrechtlichen und insbesondere unabhängig von der deutschen steuerlichen oder gesellschaftsrechtlichen Einordnung geregelt.

Konzeptionsgemäß sollen die US-steuerlichen Einkünfte auf der Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften ermittelt und anteilsmäßig an die Investmentgesellschaft durchgereicht werden. Die Investmentgesellschaft ermittelt die auf ihrer Ebene entstehenden zusätzlichen US-steuerlichen Einkünfte und verteilt diese, zusammen mit den ihr von den Projektentwicklungsgesellschaften zugewiesenen Einkünfte auf die Anleger im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten. Jeder einzelne Anleger ist somit mit seinen anteiligen US-Einkünften in den USA einkommensteuerpflichtig.

Voraussetzung hierfür ist, dass sowohl die Projektentwicklungsgesellschaften als auch die Investmentgesellschaft nach den einschlägigen US-Steuervorschriften als Personengesellschaften und nicht als Kapitalgesellschaften gelten. Deshalb wird insbesondere die Investmentgesellschaft vor ihrem Erwerb der Anteile an den Projektentwicklungsgesellschaften vorsorglich zur US-steuerlichen Behandlung als Personengesellschaft optieren.

Unter der Voraussetzung, dass zwischen dem Anleger und dem Treuhandkommanditisten der Investmentgesellschaft ein US-steuerlich anerkanntes Treuhandverhältnis vorliegt, ist der Anleger als der steuerliche Inhaber der Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft zu behandeln und nicht der Treuhandkommanditist.

Ermittlung der steuerlichen Einkünfte auf US-Bundesebene
a) Vorbemerkung
Die Projektentwicklungsgesellschaften sollen jeweils unbebaute oder mit Altbestand bebaute Grundstücke (jeweils eines oder mehrere) erwerben, diese mit Mehrfamilien-Apartmentkomplexen bebauen und vermieten und das so entwickelte Grundvermögen nach drei bis vier Jahren gewinnbringend verkaufen.

Eine derartige Projektentwicklungstätigkeit könnte US-steuerlich als unternehmerische Tätigkeit („dealer activity") angesehen werden, was dazu führen würde, dass sämtliche daraus entstehenden und über die Investmentgesellschaft an die Anleger durchgereichten anteiligen Einkünfte (Vermietungseinkünfte, Zinseinkünfte, Veräußerungsgewinne) aus US-nationaler steuerlicher Sicht als gewerbliche Einkünfte zu besteuern sind.

Je nachdem, ob eine unternehmerische oder nichtunternehmerische Tätigkeit vorliegt, ergeben sich zum Teil unterschiedliche US-steuerliche Folgen.

b) Nichtunternehmerische Tätigkeit

Laufende Einkünfte aus Vermietung und ggf. Zinseinkünfte

In den USA werden Einkünfte aus der Beteiligung an einer Personengesellschaft als (anteilige) Einkünfte der Gesellschafter besteuert, wodurch letztendlich der Anleger die US-Steuerbelastung trägt. Zu versteuern sind die laufenden Einkünfte aus den nach Abschreibung, Zinsdienst und anderen Betriebsausgaben verbleibenden Mietüberschüssen, sondern auch ein Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie durch die Projektentwicklungsgesellschaft, der Veräußerung der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft durch die Investmentgesellschaft oder der Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch den Anleger.

Liquiditätsausschüttungen sind nur dann steuerpflichtig, wenn sie über die Höhe des US-steuerlichen Kapitalkontos hinausgehen. Dies wird nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft voraussichtlich nicht der Fall sein.

Die Gründungskosten der Projektentwicklungsgesellschaften und der Investmentgesellschaft („Organizational Costs“) können grundsätzlich über einen Zeitraum von 15 Jahren amortisiert werden. Nicht absetzbar sind sämtliche mit der Konzeption des Angebots und der Eigenkapitalbeschaffung verbundenen Kosten („Syndication Costs“) einschließlich diesbezüglicher Rechts- und Steuerberatungskosten. Diese Kapitalbeschaffungskosten vermindern jedoch einen etwaigen zukünftigen Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung an der entsprechenden Gesellschaft.

Sofern die Projektentwicklungsgesellschaft einen Apartmentkomplex nach der Fertigstellung nicht sofort veräußert sondern zunächst Vermietungseinkünfte erzielt, können die auf die Gebäude entfallenden Herstellungskosten über eine Laufzeit von 27,5 Jahren abgeschrieben werden.

Eventuelle von der Projektentwicklungsgesellschaft oder Investmentgesellschaft gezahlte Schuldzinsen für Fremdkapital können der US-steuerlichen Zinsschranke unterliegen.

Nicht gesichert ist der Abzug der Verwaltungskosten für die Investmentgesellschaft (z. B. die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft) wie auch die Geltendmachung eines Refinanzierungsaufwands zur Finanzierung der Einlage. In der Praxis wird daher ein solcher Kostenanteil vielfach von dem Gewinnanteil des Kommanditisten abgesetzt; Rechtssicherheit besteht diesbezüglich allerdings nicht, d. h. ein Gericht könnte ggf. zum Nachteil des Anlegers entscheiden. Etwaige US-steuerliche Verluste aus den Beteiligungen an den Projektentwicklungsgesellschaften bzw. der Investmentgesellschaft sind bis zur Höhe des positiven Buchwertes des US-steuerlichen Kapitalkontos ansetzbar.

Die Verrechenbarkeit von Verlusten ist weitergehend eingeschränkt, wenn es sich wie vorliegend um Verluste aus „passiven Betätigungen“ („passive activities“) handelt. Als passiv gelten Betätigungen, bei denen der Steuerpflichtige nicht persönlich regelmäßig oder zumindest in einem wesentlichen Umfang mitwirkt. Solche Verluste sind mit Einkünften, die nicht mit der (passiven) Vermietungstätigkeit unmittelbar zusammenhängen – also z. B. Gehälter, gewerbliche Einkünfte, Einkünfte aus Wertpapieranlagen) nicht im Verlustentstehungsjahr ausgleichbar, sondern können nur in die Folgejahre vorgetragen und mit zukünftigen passiven Einkünften verrechnet werden. Bei Veräußerung der Beteiligung können noch nicht aufgebrauchte passive Verlustvorträge ggf. mit einem Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung oder von dem Anteil des Anlegers an einem Veräußerungsgewinn der Projektentwicklungsgesellschaft abgesetzt werden.

Einkünfte, die aus US-Quellen stammen und bei denen es sich um feste oder bestimmbare jährliche oder periodische Einkünfte (wie Zinsen, Dividenden, Mieten) handelt, unterliegen grundsätzlich einem 30%igen US-Quellensteuerabzug, soweit diese Einkünfte als nicht mit einem US-Geschäftsbetrieb verbunden gelten. Sie unterliegen der Bruttobesteuerung, die den Abzug jeglicher Betriebsausgaben (inkl. Abschreibungen) nicht zulässt.

Um diesen Nachteil zu vermeiden, kann der Anleger im Rahmen seiner ersten US-Einkommensteuererklärung für die Beteiligung an der Investmentgesellschaft die „Net-Basis Election“ in einer formlosen Anlage zur Steuererklärung beantragen. Die ihm anteilig von der Investmentgesellschaft zugerechneten Vermietungseinkünfte unterliegen dann „netto“, also nach Abzug der oben genannten Betriebsausgaben, dem tariflichen Einkommensteuersatz von 10 % bis 37 %, je nach der Höhe seines gesamten in den USA zu versteuernden Einkommens.

Die Zinseinkünfte aus der Anlage überschüssiger Liquidität der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft sind in der Regel durch das Doppelbesteuerungsabkommen von der US-Steuer befreit. Um die Steuerbefreiung geltend zu machen, muss der Anleger der Investmentgesellschaft ein von ihm unterzeichnetes Formular W-8BEN vorlegen.

Veräußerungsgewinne

Wird ein Apartmentkomplex nach Ablauf einer Haltedauer von zwölf Monaten veräußert, sind Veräußerungsgewinne mit einem besonderen Tarif zu versteuern (sogenannte „Long Term Capital Gains“ – langfristige Veräußerungsgewinne).

US-steuerliche Wirkungen der Kapitalertragsteuer bei natürlichen Personen (2025)	
Einzelveranlagung von Ledigen	**Einzelveranlagung von Ehegatten**
0 % bei Jahreseinkünften bis 48.350 US-Dollar	0 % bei Jahreseinkünften bis 48.350 US-Dollar
15 % bei Jahreseinkünften von 48.351 US-Dollar bis 533.400 US-Dollar	15 % bei Jahreseinkünften von 48.351 US-Dollar bis 300.000 US-Dollar
20 % bei Jahreseinkünften ab 533.401 US-Dollar	20 % bei Jahreseinkünften ab 300.001 US-Dollar
besteuert	

Bei einem langfristigen Veräußerungsgewinn wird der Teil des Veräußerungsgewinns, der den bis zur Veräußerung geltend gemachten Abschreibungen entspricht, mit einem Steuersatz von 25 % besteuert. Der darüber hinausgehende Teil des Veräußerungsgewinns wird in Abhängigkeit von der Höhe der gesamten US-Einkünfte des Anlegers im Steuerjahr mit Steuersätzen von 0 %, 15 % oder 20 % belegt. Diese werden in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Durch eine Veräußerung vor Ablauf dieser Haltedauer entstehende Veräußerungsgewinne sind zu den tariflichen Steuersätzen zu versteuern. Bei Gebäuden ist die Haltedauer für Grund und Boden und Baulichkeiten gesondert zu ermitteln. Die Haltedauer für Grund und Boden beginnt mit dem Erwerb des Grund und Bodens, die Haltedauer für die Baulichkeiten beginnt mit der Inbetriebnahme der Baulichkeiten des Apartmentkomplexes.

c) Unternehmerische Tätigkeit

Die Qualifikation der Tätigkeiten der Projektentwicklungsgesellschaften als unternehmerisch würde – abweichend von obigem Abschnitt b) – bedeuten, dass die laufenden Einkünfte aus (Mieten und ggf. Zinsen aus der Zwischenanlage liquider Mittel) sowie die Veräußerungsgewinne beim Anleger den tariflichen normalen US-Einkommensteuersätzen von 10 % bis 37 % (je nach der Höhe des in den USA zu versteuernden Einkommens) unterliegt.

Die USA könnten nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) die Mieten und die Veräußerungsgewinne besteuern, nicht aber die Zinsen. Um seine DBA-Berechtigung im Hinblick auf die Freistellung der Zinsen geltend zu machen, müsste der Anleger der Investmentgesellschaft ein von ihm unterzeichnetes Formular W-8BEN (siehe oben) zur Verfügung stellen. Im Hinblick auf die US-Besteuerung der Mieten und Veräußerungsgewinne müsste der Anleger der Investmentgesellschaft ein von ihm unterzeichnetes Formular W-8ECI zur Verfügung stellen.

Steuerliche Besonderheiten bei der Besteuerung des Anlegers

Soweit der Anleger noch nicht über eine gültige US-Steuernummer („Individual Taxpayer Identification Number“ – ITIN) verfügt, muss er sie zeitnah auf dem Formblatt W-7 („Application for IRS Individual Taxpayer Identification Number“) bei der US-Bundessteuerbehörde beantragen.

Der Anleger kann grundsätzlich einen steuerlichen Abzug von seinem modifizierten Gewinnanteil an der Investmentgesellschaft in Höhe von 20 % geltend machen. Der Abzug unterliegt jedoch einer Reihe von Beschränkungen (unter anderem von den Projektgesellschaften gezahlten Lohnsumme, der Anschaffungskosten oder Herstellungskosten des abschreibungsfähigen Anlagevermögens, sowie von den persönlichen US-steuerlichen Verhältnissen des Anlegers).

Ein steuerlicher Pauschalabzug im Sinne eines Sonderausgabenpauschbetrags („Standard Deduction“) wird nicht gewährt. Der Einzelabzug bestimmter Sonderausgaben ist zulässig. Allerdings ist der Abzug von US-Steuerberatungskosten (einschließlich der Kosten für die Erstellung der US-Einkommensteuererklärung) als Sonderausgabe erst wieder ab dem Steuerjahr 2026 zulässig.

Für die Ermittlung der tariflichen US-Bundeseinkommensteuer ist der zutreffende Steuersatz in Abhängigkeit von der Veranlagungsart anzuwenden. Der nicht verheiratete Anleger wird einzeln veranlagt („Single Filing“). Der verheiratete Anleger wird getrennt von seinem Ehegatten veranlagt („Married Filing Separately“). Die Zusammenveranlagung („Married Filing Jointly“) ist für beschränkt Steuerpflichtige nicht zulässig.

Die Steuersätze (10 % bis 37 %) und die Tarifstufen für 2025 auf Basis vorläufiger Einkommensgrenzen ergeben sich aus den nachstehenden Tabellen.

Steuertabelle 2025 für nicht verheiratete, nicht in den USA ansässige US-Ausländer:					
Zu versteuerndes Einkommen			**Steuern**		
bis	US-Dollar	11.925		10 %	
	US-Dollar	11.925 – US-Dollar 48.475	US-Dollar	1.192,50 + 12 % von dem Betrag über US-Dollar	11.925
	US-Dollar	48.475 – US-Dollar 103.350	US-Dollar	5.578,50 + 22 % von dem Betrag über US-Dollar	48.475
	US-Dollar	103.350 – US-Dollar 197.300	US-Dollar	17.651,00 + 24 % von dem Betrag über US-Dollar	103.350
	US-Dollar	197.300 – US-Dollar 250.525	US-Dollar	40.199,00 + 32 % von dem Betrag über US-Dollar	197.300
	US-Dollar	250.525 – US-Dollar 626.350	US-Dollar	57.231,00 + 35 % von dem Betrag über US-Dollar	250.525
über	US-Dollar	626.350	US-Dollar	188.769,75 + 37 % von dem Betrag über US-Dollar	626.350

(Quelle: Internal Revenue Service)

Steuertabelle 2025 für verheiratete, nicht in den USA ansässige US-Ausländer:					
Zu versteuerndes Einkommen			**Steuern**		
bis	US-Dollar	11.925		10 %	
	US-Dollar	11.925 – US-Dollar 48.475	US-Dollar	1.192,50 + 12 % von dem Betrag über US-Dollar	11.925
	US-Dollar	48.475 – US-Dollar 103.350	US-Dollar	5.578,50 + 22 % von dem Betrag über US-Dollar	48.475
	US-Dollar	103.350 – US-Dollar 197.300	US-Dollar	17.651,00 + 24 % von dem Betrag über US-Dollar	103.350
	US-Dollar	197.300 – US-Dollar 250.525	US-Dollar	40.199,00 + 32 % von dem Betrag über US-Dollar	197.300
	US-Dollar	250.525 – US-Dollar 375.800	US-Dollar	57.231,00 + 35 % von dem Betrag über US-Dollar	250.525
über	US-Dollar	375.800	US-Dollar	101.077,25 + 37 % von dem Betrag über US-Dollar	375.800

(Quelle: Internal Revenue Service)

Quellensteuereinbehalt auf US-Bundesebene

Die Projektentwicklungsgesellschaft (sowie ergänzend die Investmentgesellschaft) hat unterjährig eine Quellensteuer auf die von den Anlegern geschuldete US-Bundeseinkommensteuer abzuführen, die bei den Einkünften aus US-Geschäftstätigkeit dem jeweiligen Höchststeuersatz entspricht, also derzeit generell 37 % der (Netto-)Einkünfte und bei langfristigen Veräußerungsgewinnen 25 % bzw. 20 % beträgt.

Der Anleger reicht nach Ablauf des Steuerjahres seine US-Einkommensteuererklärung (Formular 1040NR) ein, in der die von der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft bereits im oben genannten Quellenabzugsverfahren auf Rechnung des Anlegers bezahlte Steuer angerechnet wird. Eine eventuell zu viel gezahlte Steuer ist dann von der US-Steuerbehörde zu erstatten. Die Abgabefrist für diese Einkommensteuererklärung läuft am 15. Juni des Jahres ab, das auf das Veranlagungsjahr folgt.

Für den Fall, dass der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft entgeltlich veräußert oder die Investmentgesellschaft ihren Anteil an der Projektgesellschaft veräußert (oder die Projektentwicklungsgesellschaft Grundvermögen veräußert), hat der Käufer 15 % des Bruttoveräußerungserlöses (und ggf. inkl. dem Anleger anhand der Beteiligungshöhe zuzurechnenden Schulden der Investmentgesellschaft) einzubehalten und an den IRS als US-Quellensteuer abzuführen. Auch diese Quellensteuer ist im Rahmen der US-Steuerveranlagung des Anlegers auf die Steuerschuld anzurechnen bzw. zu erstatten.

Alternative Minimum Tax auf US-Bundesebene

Durch die Alternative Minimum Tax (AMT) soll trotz bestimmter Abzugsbeträge eine Mindestbesteuerung für höhere Einkommen sichergestellt werden. Die Anleger sind verpflichtet, im Rahmen ihrer US-Steuererklärungen ihre Steuerlast nach den regulären Vorschriften und nach den AMT-Vorschriften zu ermitteln. Der jeweils höhere Betrag ist zu entrichten.

Bei der Ermittlung des steuerpflichtigen AMT-Einkommens wird ein relativ hoher Freibetrag berücksichtigt, der mit steigendem zu versteuerndem Einkommen ausläuft.

Das System der AMT erreicht erst dann eine Steuerbelastungsrelevanz, wenn ein persönlicher Freibetrag von 88.100 US-Dollar (gültig im Steuerjahr 2025) für unverheiratete Anleger bzw. 68.500 US-Dollar bei einzelveranlagten Ehegatten überschritten wird. Die Freibeträge werden jährlich inflatorisch angepasst. Der AMT-Steuersatz beträgt im Steuerjahr 2025 26 % (bei Einkommen bis 239.100 US-Dollar im Fall von unverheirateten Anlegern bzw. bei Einkommen bis 119.550 US-Dollar im Fall von verheirateten Anlegern).

Diese Freibeträge stehen jedoch bei der Veräußerung von US-Immobilienvermögen (so auch im Exitfall) grundsätzlich nicht zur Verfügung. Bei Erzielung eines Gewinns aus der Veräußerung von US-Grundvermögen kann der resultierende Betrag des AMT-Einkommens nach Abzug des AMT-Freibetrags nicht geringer sein als der geringere Betrag aus (a) dem AMTI und (b) Nettogewinn aus der Veräußerung des Immobilienvermögens.

Besteuerung in den US-Bundesstaaten
Mit Ausnahme von Texas, Florida, Alaska, Nevada, South Dakota, Washington und Wyoming erheben die US- Bundesstaaten auf die in dem jeweiligen Staat anfallenden laufenden Gewinne und Veräußerungsgewinne eine Einkommensteuer. Der Steuersatz für Massachusetts als Beispiel beträgt im Jahr 2025 5 %. Die Bundesstaaten können Quellensteuern auf die erzielten Einkünfte erheben. Der Anleger ist verpflichtet, in den Bundesstaaten, die Einkommensteuer erheben, Steuererklärungen abzugeben. Dabei kann er die Quellensteuer des jeweiligen Bundesstaats anrechnen. Die Quellensteuerfestsetzung und die Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung durch den Anleger entfällt, sofern die Projektentwicklungsgesellschaft oder spätestens die Investmentgesellschaft in dem jeweiligen Bundesstaat eine kombinierte Steuererklärung mit Abgeltungswirkung für die Anleger einreichen.

Nachlass- und Schenkungssteuer
Im Fall des Todes des Anlegers besteuern die USA seinen Nachlass, soweit er in den USA belegen ist. Dazu gehören die dem Erblasser über die Investmentgesellschaft anteilig zuzurechnenden Vermögensgegenstände (inkl. des US-Immobilienvermögens) der Projektentwicklungsgesellschaft, abzgl. anteilige ggf. einer Abzugsbeschränkung unterliegende Verbindlichkeiten der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. der Investmentgesellschaft. Die Bewertung erfolgt mit dem Verkehrswert.

Die Steuersätze sind vom Familienstand und vom Verwandtschaftsgrad unabhängig, progressiv gestaffelt und betragen zwischen 18 % (Bemessungsgrundlage bis 10.000 US-Dollar) und 40 % (Bemessungsgrundlage über 1.000.000). Für die Nachlasssteuerschuld wird eine pauschale Steuergutschrift von 13.000 US-Dollar berücksichtigt, was einer Freistellung der ersten 60.000 US-Dollar der Bemessungsgrundlage entspricht. Bei einem entsprechend hohen Anteil des US-Vermögens im Verhältnis zum gesamten („weltweiten“) Vermögen des Erblassers kann der Erbe eine erhöhte Steuergutschrift beantragen.

Bei der Vererbung an den Ehegatten des Anlegers ist darüber hinaus ein Ehegattenfreibetrag von 13.990.000 US-Dollar anzuwenden, der jährlich inflatorisch angepasst wird und zunächst bis einschließlich 31.12.2025 gilt, sofern sein Anwendungszeitraum nicht vom US-Kongress verlängert wird. Ferner gewährt das DBA D/USA zur Erbschaftsteuer dem überlebenden Ehegatten zusätzlich einen 50%igen Abschlag von der US-steuerlichen Bemessungsgrundlage, sofern die Ehegatten nicht in Gütergemeinschaft gelebt haben.

Das US-Einkommensteuerrecht gewährt die Aufstockung des Buchwertes des Nachlassvermögens auf den US-nachlasssteuerlichen Verkehrswert für Zwecke der Ermittlung des US-einkommensteuerlichen Veräußerungsgewinns. Insofern ergibt sich idealerweise keine US-Einkommensteuer im Fall der zeitnahen Veräußerung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft nach dem Erbfall.

Innerhalb von neun Monaten nach dem Todestag ist in den USA eine Nachlasssteuererklärung einzureichen und die Nachlasssteuer zu bezahlen, sofern die Bemessungsgrundlage mehr als 60.000 US-Dollar beträgt.

Auf der Ebene der US-Bundesstaaten werden Erbschaftsteuern von Connecticut, Hawaii, Illinois, Maine, Maryland, Massachusetts, Minnesota, New Jersey, New York, Oregon, Rhode Island, Vermont, Washington und dem District of Columbia erhoben.

Die Regelungen zur US-Bundesschenkungssteuer sind weitgehend analog zur Nachlasssteuer, unter anderem mit folgenden Abweichungen: Ob Anteile an Personengesellschaften wie der Investmentgesellschaft und der Projektentwicklungsgesellschaft als immaterielle Wirtschaftsgüter gelten und somit nicht der US-Schenkungssteuer unterliegen, ist nicht geklärt.

Die in den USA entrichtete Nachlasssteuer ist nach dem DBA D/USA zur Erbschaftsteuer grundsätzlich auf die deutsche Erbschaftsteuer anzurechnen. Der Anrechnungsbetrag ist auf die Höhe der anteiligen deutschen Erbschaftsteuer begrenzt, die anteilig auf den US-amerikanischen Vermögensteil entfällt.

Zusätzliche Informationen

Aktuelle Informationen zur Liquidität und zum Leverage

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Anlegern bis zum Ende der Zeichnungsfrist jeweils zum Monatsletzten auf ihrer Website www.derigo.de und anschließend jeweils mit dem Jahresbericht die folgenden Informationen offenlegen:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die von der derigo GmbH & Co. KG (Kapitalverwaltungsgesellschaft) zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die derigo GmbH & Co. KG für Rechnung der Investmentgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und
- die Gesamthöhe des Leverage der Investmentgesellschaft.

Informationen über Anlagegrenzen des Risikomanagements, Risikomanagementmethoden und jüngste Entwicklungen bei den Risiken und Renditen

Am Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft Interessierte können auf Verlangen bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, Informationen in Textform über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft erhalten.

Informationen zur Wertentwicklung

Bisherige Wertentwicklung
Es handelt sich um ein neu aufgelegtes Investmentvermögen. Daher können Aussagen zur bisherigen Wertentwicklung des Investmentvermögens in diesem Verkaufsprospekt nicht getroffen werden.

Nach jeder Bewertung der Vermögensgegenstände und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil werden diese unter www.derigo.de offengelegt.

Veröffentlichung von Nachträgen zum Verkaufsprospekt gemäß § 316 Absatz 5 KAGB

Änderungen zu den Angaben nach § 316 Absatz 1 KAGB, sofern die Änderungen einen wichtigen neuen Umstand oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben enthalten, die die Beurteilung des Investmentvermögens oder der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft beeinflussen könnten, werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Nachtrag zum Verkaufsprospekt unverzüglich im Bundesanzeiger und unter www.derigo.de veröffentlicht.

Warnhinweis
Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Verträge

Gesellschaftsvertrag der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

§ 1 Rechtsform, Firma, Sitz, Geschäftsjahr

(1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).
(2) Die Firma der Gesellschaft lautet:
BVT Residential USA 21 GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG.
(3) Sitz der Gesellschaft ist München.
(4) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens, Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens

(1) Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und die Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
(2) Die Gesellschaft bestellt eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB, der insbesondere die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens obliegen.

§ 3 Anlagebedingungen

(1) Die Anlagebedingungen bestimmen gemäß §§ 151 und 266 KAGB in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Kommanditisten. Dies gilt ab dem Zeitpunkt ihres Eintritts in die Gesellschaft auch für den oder die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten.
(2) Die Anlagebedingungen sind gemäß § 151 KAGB nicht Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrages. Die Anlagebedingungen werden als Anlage 1 zu diesem Gesellschaftsvertrag genommen.

§ 4 Gesellschafter, Einlagen

(1) Gründungsgesellschafter sind:
a) die BVT Beteiligungs IV GmbH mit Sitz in München als Gesellschafter ohne Haftungsbeschränkung (persönlich haftender Gesellschafter, Komplementär). Der persönlich haftende Gesellschafter hat keine Einlage zu leisten und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.
b) die BVT Internationale Immobilien Service GmbH mit Sitz in München als Gründungskommanditist unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister, dessen Haftung gegenüber Gläubigern der Gesellschaft auf den Betrag seiner im Handelsregister einzutragenden Haftsumme in Höhe von EUR 1.000,00 beschränkt ist. Der Gründungskommanditist hat eine Einlage in Höhe von US-Dollar 2.000,00 zu leisten, soweit dies zur Deckung etwaiger Verluste der Gesellschaft erforderlich ist und die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft dies erfordert. Er ist in Höhe seiner geleisteten Einlage am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

(2) An der Gesellschaft können sich Anleger über einen Kommanditisten (Treuhandkommanditisten) mittelbar beteiligen, der im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Gesellschaft bestimmt wird und Anteile an der Gesellschaft im eigenen Namen für Rechnung der Anleger (Treugeber) erwirbt und hält. Der Treuhandkommanditist ist zu diesem Zweck berechtigt, in die Gesellschaft als Kommanditist einzutreten. Der Treuhandkommanditist hat keine Kommanditeinlage zu leisten und ist am Kapital der Gesellschaft ausschließlich für Rechnung derjenigen Anleger beteiligt, die gegenüber der Gesellschaft nach Maßgabe des § 5 eine Kommanditeinlage zeichnen und leisten. Die Haftung des Treuhandkommanditisten gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft ist auf seine im Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von EUR 5.000,00 beschränkt. Der Eintritt des Treuhandkommanditisten in die Gesellschaft wird erst mit der Eintragung des Eintritts im Handelsregister wirksam.
(3) Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten hat der mittelbar beteiligte Anleger (Treugeber) im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Soweit dieser Gesellschaftsvertrag die Bezeichnung „Kommanditist“ bzw. „Weitere Kommanditisten“ bzw. „Anleger“ verwendet, sind auch Treugeber gemeint.
(4) Treugeber haben jederzeit das Recht, die Übertragung des vom Treuhandkommanditisten für ihre Rechnung gehaltenen Gesellschaftsanteils auf sich zu verlangen und als Sonderrechtsnachfolger des Treuhandkommanditisten in die Gesellschaft einzutreten. Der Eintritt des Treugebers in die Gesellschaft wird erst mit der Eintragung des Eintritts, das heißt der Sonderrechtsnachfolge, im Handelsregister wirksam. Für Anleger ist als Haftsumme EUR 1,00 im Handelsregister einzutragen. Es gelten ferner die Bestimmungen der nachfolgenden §§ 5 Absatz 10 und 13 Absatz 6.
(5) Der persönlich haftende Gesellschafter wird hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, ohne weitere Zustimmung der anderen Gesellschafter jederzeit das Gesellschaftskapital in den Grenzen des nachfolgenden Absatzes 6 zur Finanzierung des Unternehmensgegenstandes gemäß § 2 zu erhöhen und Kapitalanleger aufzunehmen („Weitere Kommanditisten“ bzw. „Anleger“).
(6) Der persönlich haftende Gesellschafter bestimmt auf Vorschlag der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Summe der Kommanditeinlagen, die insgesamt höchstens gezeichnet werden kann, und die Zahl der Anleger, die insgesamt höchstens zeichnen können.

(7) Die Beteiligung von Anlegern, an die Anteile aufgrund ausländischer Rechtsvorschriften nicht ohne besondere Erlaubnis vertrieben werden dürfen, ist ausgeschlossen.

§ 5 Beitritt von Anlegern

(1) Sobald die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 316 Absatz 3 Satz 1 KAGB mitgeteilt hat, dass sie mit dem Vertrieb der Anteile beginnen kann, können Weitere Kommanditisten bzw. Anleger mittelbar über den Treuhandkommanditisten Anteile an der Gesellschaft erwerben. Hierzu zeichnen sie eine Kommanditeinlage.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter ist zur Abgabe und zu dem Empfang aller für die Zeichnung der Einlage und die Ausführung der Zeichnung notwendigen Willenserklärungen berechtigt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Vollmacht zu erteilen. Ihm ist von allen der Gesellschaft beitretenden Kommanditisten entsprechende unwiderrufliche Vollmacht zu erteilen.

(3) Die von einem Anleger gezeichnete Einlage („Einlage“) muss mindestens US-Dollar 30.000,00 (in Worten: US-Dollar dreißig Tausend) betragen, mit Ausnahme des persönlich haftenden Gesellschafters und des Gründungskommanditisten. In jedem Fall muss jede von einem Anleger gezeichnete Einlage durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden Weiteren Kommanditisten beträgt EUR 1,00 (in Worten: Ein Euro). Zusätzlich zur Einlage ist ein Ausgabeaufschlag zu leisten.

(4) Der persönlich haftende Gesellschafter bestimmt auf Vorschlag der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Zeitpunkt, bis zu dem Einlagen gezeichnet werden können (Ende der Zeichnungsfrist). Die Zeichnungsfrist endet spätestens am 31.12.2026.

(5) Die Fälligkeit der Einlage sowie des auf die Einlage zu leistenden Ausgabeaufschlags richten sich nach den Anlagebedingungen **(Anlage 1)**.

(6) Angenommene Zeichnungen werden jeweils zum Letzten eines Monats, 24:00 Uhr, ausgeführt und die jeweilige Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, soweit die vom Anleger gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag bis zu diesem Tag geleistet sind.

(7) Ein Beitritt zur Gesellschaft ist für Personen, die „US-Person“ im Sinne der Regulation S des United States Securities Act von 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung sind, ausgeschlossen. Zweifel gehen zu Lasten des Beitretenden. Daher kann der Gesellschaft nicht beitreten, wer seinen Wohnsitz oder ständigen Aufenthalt in den Vereinigten Staaten von Amerika oder ihren Hoheitsgebieten hat und/oder aus anderen Gründen in den Vereinigten Staaten von Amerika unbeschränkt steuerpflichtig ist.
Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, den Beitritt von der Vorlage entsprechender in Textform vorliegender und/oder sonstiger Dokumentation bzw. etwa benötigten Formularen zum Nachweis des Status (zum Beispiel W 8 BEN) abhängig zu machen. Es darf sich bei dem Anleger nicht um eine US-amerikanische Gesellschaft oder sonstige nach dem US-amerikanischen Recht gerichtete Vermögenseinheit, Vermögensmasse oder einen Trust, welcher der US-Bundesbesteuerung unterliegt, handeln.

(8) Die Annahme von Zeichnungen durch den persönlich haftenden Gesellschafter setzt ferner voraus, dass der Gesellschaft Name bzw. Firma und Anschrift des Weiteren Kommanditisten sowie sonstige gesetzlich erforderliche Angaben und Unterlagen (zum Beispiel nach dem Geldwäschegesetz oder W 8 BEN oder ITN Angaben) des bzw. zu dem weiteren Gesellschafter vorliegen. Eine Pflicht zur Aufnahme Weiterer Kommanditisten besteht nicht.

(9) Leistet ein Anleger seine fällige Einlage oder den Ausgabeaufschlag oder Teile hiervon nicht bzw. nicht fristgerecht oder legt ein Anleger die für die Eintragung in das Handelsregister erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht vor, ist der persönlich haftende Gesellschafter im Namen aller Gesellschafter berechtigt, nach erfolgter Mahnung vom Beitrittsvertrag zurückzutreten. Alle durch die nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Einlage bzw. die jeweils fälligen Teilbeträge verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger, es sei denn, er hat die Säumnis nicht zu vertreten. Wenn säumige Anleger mit Zahlungen auf die Einlage in Verzug sind, haben sie Verzugszinsen in Höhe von 5 % per annum des säumigen Betrags zu leisten, es sei denn, sie haben die Säumnis nicht zu vertreten. Leistet ein säumiger Anleger auf eine nach Eintritt des Verzugs abgesandte weitere Zahlungsaufforderung innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung nicht den rückständigen Betrag nebst aufgelaufener Verzugszinsen, ist der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt und insoweit durch die Gesellschafter ermächtigt den säumigen Anleger durch schriftliche Erklärung mittels eingeschriebenen Brief aus der Gesellschaft auszuschließen.

(10) Alle, auch die im Wege des Anteilserwerbes sowie der Rechtsnachfolge neu der Gesellschaft als Kommanditist direkt Beitretenden, verpflichten sich, unverzüglich nach ihrem Beitritt den persönlich haftenden Gesellschafter und die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unwiderruflich zu bevollmächtigen, alle erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen.
Eine umfassende, unwiderrufliche und über den Tod hinaus geltende Handelsregistervollmacht gemäß dem als **Anlage 2** beigefügten Muster ist dem persönlich haftenden Gesellschafter unverzüglich nach Bestätigung des Beitritts in öffentlich beglaubigter Form zu übergeben. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der jeweilige Anleger. Alle Anleger sind verpflichtet, bei der Eintragung der eintretenden bzw. ausscheidenden Anleger und/oder bei der Umsetzung sonstiger gemäß den Bestimmungen

dieses Gesellschaftsvertrages beschlossener bzw. durchgeführter Maßnahmen im erforderlichen Umfang mitzuwirken.

(11) Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 6 Keine Nachschuss- und Verlustausgleichspflicht

(1) Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Kommanditeinlage erbracht hat.

(2) Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen.

(3) Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.

(4) Zur Erhöhung des vereinbarten Beitrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage sind die Gesellschafter somit nicht verpflichtet, § 707 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

§ 7 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:
   a) Einlagenkonto: Auf diesem Konto wird der Betrag der geleisteten Kommanditeinlage (ohne den Ausgabeaufschlag) gebucht.
   b) Rücklagenkonto: Auf diesem Konto wird der geleistete Ausgabeaufschlag gebucht.
   c) Verlustvortragskonto: Auf diesem Konto wird der nach § 12 Absatz 1 zugewiesene Verlustanteil (bis zur Höhe der Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten) gebucht.
   d) Gewinn- und Verlustkonto: Auf diesem Konto werden die Anteile an den realisierten Ergebnissen der Gesellschaft gebucht.
   e) Auszahlungskonto: Auf diesem Konto werden alle Auszahlungen an den Kommanditisten gebucht. Hierzu gehören auch für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern.

(2) Der Kapitalanteil eines Kommanditisten richtet sich nach dem Stand des Einlagenkontos.

(3) Sämtliche Kapitalkonten werden in US-Dollar geführt und sind im Soll und Haben unverzinslich.

(4) Für den persönlich haftenden Gesellschafter und für jeden Kommanditisten wird ein Verrechnungskonto geführt. Auf diesem Konto werden alle sonstigen Geschäftsvorfälle gebucht.

(5) Der persönlich haftende Gesellschafter kann bei Bedarf Unterkonten einrichten.

§ 8 Geschäftsführung und Vertretung, Wettbewerbsverbot

(1) Der persönlich haftende Gesellschafter ist zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten, die im Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln, besorgen zu lassen, entsprechende Verträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die durch die Beauftragung Dritter entstehenden Kosten trägt die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen (Anlage 1). Insbesondere wird der persönlich haftende Gesellschafter eine dem Unternehmensgegenstand der Gesellschaft entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Anlage und der Verwaltung des Kommanditanlagevermögens beauftragen. Etwaige in diesem Gesellschaftsvertrag gesondert geregelte Zustimmungsvorbehalte und Mitwirkungsbefugnisse der Gesellschafter bleiben hiervon unberührt.

(3) Die Geschäftsführung wird bei dem persönlich haftenden Gesellschafter von mindestens zwei Personen wahrgenommen. Die Mitglieder der Geschäftsführung müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben, auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft.

(4) Der persönlich haftende Gesellschafter führt die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns unter Beachtung der Gesetze und der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen. Die Geschäftsführung ist verpflichtet,
   a) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln,
   b) ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und
   c) sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden.

   Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

(5) Rechtsgeschäfte, Maßnahmen und Handlungen, die nach den Vorschriften des KAGB und der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften zur Verwaltung der Gesellschaft der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vorbehalten sind, führt die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im eigenen bzw. gemäß der ihr erteilten Vollmacht im Namen der Gesellschaft unter Wahrung des Bestellungsvertrages, der geltenden Gesetze, dieses Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen durch.

(6) Eine Kündigung der Bestellung der externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach Maßgabe des Bestellungsvertrages nur unter Wahrung der besonderen Anforderungen des KAGB möglich. In diesem Fall sowie im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie in den sonstigen Fällen des Erlöschens des Rechts der AIF-Kapitalver-

waltungsgesellschaft zur Verwaltung der Gesellschaft wird der persönlich haftende Gesellschafter – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – entweder eine Ersatzkapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Abschluss eines neuen Bestellungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Gesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten.

(7) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft und seine gesetzlichen Vertreter sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(8) Der persönlich haftende Gesellschafter und seine gesetzlichen Vertreter sind von dem Wettbewerbsverbot nach §§ 161 Absatz 2, 112 HGB befreit.

§ 9 Beschlüsse, Vertraulichkeit

(1) Der Beschlussfassung durch die Kommanditisten unterliegen alle Gegenstände, über die nach diesem Gesellschaftsvertrag und dem Gesetz die Gesellschafter zur Entscheidung berufen sind. Je volle US-Dollar 1.000 der geleisteten Einlage gewährt eine Stimme. Der persönlich haftende Gesellschafter verfügt über keine Stimme.

(2) Der Beschlussfassung durch die Kommanditisten unterliegen die folgenden Beschlussgegenstände:
   a) die Bestellung eines Abschlussprüfers;
   b) die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft;
   c) die Entlastung der zur Geschäftsführung befugten Personen;
   d) Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages;
   e) Änderungen der Anlagebedingungen (§ 3 Absatz 2);
   f) Auflösung oder Umwandlung (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) der Gesellschaft;
   g) alle Angelegenheiten, die der persönlich haftende Gesellschafter zur Entscheidung vorlegt; und
   h) alle sonstigen Angelegenheiten, für die dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz die Zuständigkeit der Gesellschafter vorsehen, soweit es sich nicht um Maßnahmen der Geschäftsführung handelt.

(3) Beschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen oder durch Stimmabgabe der Kommanditisten in Textform gefasst.

(4) Die ordentliche Beschlussfassung über die Bestellung eines Abschlussprüfers, die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der zur Geschäftsführung befugten Personen findet jährlich innerhalb der gesetzlichen Fristen statt. Eine außerordentliche Beschlussfassung ist herbeizuführen, wenn
   a) das Wohl der Gesellschaft es erfordert oder
   b) Kommanditisten, auf die allein oder zusammen mindestens 10 % der Stimmrechte entfallen, dies in Textform verlangen; sie können zugleich eine bestimmte Form der Beschlussfassung (Gesellschafterversammlung oder Abstimmung nach Absatz 9) verlangen.

   Für das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft wird die Geipel & Kollmannsberger Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer bestellt.

(5) Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft statt, sofern der persönlich haftende Gesellschafter nicht nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) einen anderen Ort bestimmt. Sie werden durch den persönlich haftenden Gesellschafter in Textform (zum Beispiel per E-Mail) unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände einberufen. Die Ladungsfrist beträgt drei Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist in eilbedürftigen Fällen auf zwei Wochen verkürzt werden. Der Tag des Versands und der Tag der Gesellschafterversammlung sind bei Berechnung der Frist nicht mitzuzählen.

(6) In einer Gesellschafterversammlung können Beschlüsse gefasst werden, wenn mehr als 30 % der Stimmrechte anwesend oder durch schriftliche Vollmacht vertreten sind. Ist ein Vertreter des Treuhandkommanditisten anwesend, so gelten alle Anleger, die aufgrund eines bestehenden Treuhandvertrages mittelbar über den Treuhandkommanditisten beteiligt sind, als anwesend. Ist die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so ist sie zu vertagen und mit derselben Tagesordnung und einer Ladungsfrist von zwei Wochen erneut zu laden. Diese Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Höhe der anwesenden oder vertretenen Stimmrechte beschlussfähig. Ist die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so kann der persönlich haftende Gesellschafter anstelle einer erneuten Ladung die Beschlussfassung auch gemäß nachfolgendem Absatz 9 in Textform herbeiführen.

(7) In einer Gesellschafterversammlung kann das Stimmrecht durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Bevollmächtigt ein Stimmberechtigter mehr als eine Person, so kann die Gesellschaft einen oder mehrere von diesen zurückweisen. Die Erteilung der Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform.

(8) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung übernimmt eine zur Vertretung des persönlich haftenden Gesellschafters befugte Person. Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll in Textform anzufertigen. In dem Protokoll sind der Ort und der Tag der Gesellschafterversammlung, der Name des Vorsitzenden sowie die Art und das Ergebnis der Abstimmung anzugeben. Von dem Protokoll hat die Gesellschaft den Anlegern eine Kopie (per E-Mail ist ausreichend) zu übersenden.

(9) Beschlüsse können durch Stimmabgabe in Textform gefasst werden, wenn alle Kommanditisten unter der gemäß § 18 Absatz 1 bekannt gegebenen Adresse zur Stimmabgabe aufgefordert werden. Für die Stimmabgabe ist mindestens eine der Ladungsfrist entsprechende Frist zu setzen. Nach Ablauf der Frist eingegangene Stimmen bleiben unberücksichtigt. Beschlüsse sind mit Ablauf der Frist gefasst, so-

fern mindestens 30 % des stimmberechtigten Kapitals der Gesellschaft fristgerecht auf die Aufforderung zur Stimmabgabe geantwortet haben. Die Regelungen in vorstehendem Absatz 8 gelten entsprechend. Scheitert die Beschlussfassung aufgrund zu geringer Beteiligung, ist nach vorstehendem Absatz 5 eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die unabhängig von der Höhe der anwesenden oder vertretenen Stimmrechte beschlussfähig ist.

(10) Beschlüsse werden, soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Stimmengewichtung richtet sich nach dem Kapitalanteil (§ 7 Absatz 2). Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

(11) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des geschlossenen Publikums-AIF nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, wird nur unter den Voraussetzungen des § 267 Absatz 3 KAGB wirksam.

(12) Beschlussgegenstände gemäß § 9 Absatz 2 Buchstaben d) (Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages) und f) (Auflösung oder Umwandlung – wie zum Beispiel Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel – der Gesellschaft) bedürfen eines Beschlusses mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, soweit nach zwingenden gesetzlichen Regelungen keine höhere Mehrheit erforderlich ist. Wird durch den Beschluss in seine Rechte und Pflichten eingegriffen, ist ferner die Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters erforderlich, sofern kein gesetzliches Stimmverbot besteht.

(13) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Bekanntgabe der Beschlussfassung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage geltend gemacht werden.

(14) Der persönlich haftende Gesellschafter und die Kommanditisten sind zur Wahrung der Vertraulichkeit in allen Angelegenheiten der Gesellschaft verpflichtet; unter anderem ist eine Offenlegung von Informationen an einen Intermediär im Sinne der Richtlinie (EU) 2018/822 des Rates vom 25. Mai 2018, sofern dies aus gesetzlichen Gründen erforderlich ist, erlaubt.

§ 10 Vergütungen, Kosten

(1) Bemessungsgrundlage für die Berechnung der nachfolgenden laufenden Vergütungen ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

(3) Das in vorstehend Absatz 2 genannte Entgelt berücksichtigt die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wird der genannte Bruttobetrag bzw. Prozentsatz entsprechend angepasst.

(4) Die Gesellschaft sowie die Anleger tragen ferner die in den Anlagebedingungen (Anlage 1) aufgeführten Kosten.

§ 11 Jahresabschluss, Bewertung, Abschlussprüfung

(1) Der persönlich haftende Gesellschafter stellt innerhalb der gesetzlichen Fristen einen den Vorschriften des KAGB entsprechenden Jahresabschluss sowie einen Lagebericht auf und leitet diese der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erstellung des Jahresberichts zu.

(2) Bewertungs- und Bilanzierungsentscheidungen unterliegen nicht der Beschlussfassung durch die Gesellschafter,

(3) Es findet eine Abschlussprüfung nach den Vorschriften des KAGB statt.

§ 12 Ergebnisbeteiligung, Auszahlungen

(1) Dem Verlustvortragskonto des Anlegers werden nach Maßgabe der Anlagebedingungen Verlustanteile in Höhe des auf seinen Anteil entfallenden Ausgabeaufschlags und der auf seinen Anteil entfallenden Initialkosten belastet. Maßgeblich sind im Übrigen die Kapitalanteile zum Ende des Geschäftsjahres; verändern sich die Kapitalanteile während des Geschäftsjahres, so werden die Veränderungen bei der Zuweisung der Ergebnisse und der Auszahlungen zeitanteilig (pro rata temporis) berücksichtigt.

(2) Die Gesellschaft beabsichtigt, Auszahlungen der Beteiligungen der Kommanditisten an den realisierten Ergebnissen und Auszahlungen an die Kommanditisten an der zur Verfügung stehenden Liquidität der Gesellschaft, vorbehaltlich des vorstehenden Absatzes 1, wie folgt vorzunehmen:

a) Zunächst erhalten die Kommanditisten Auszahlungen

aa) in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 9 % bezogen auf ihre geleisteten, investierten und nicht unter Buchstabe b) zurückgezahlten Einlagen (einschließlich der anteiligen Einlagen zur Abdeckung der Initialkosten) für den Zeitraum ab dem Abruf und der Investition der Einlagen (der „Anfangsbezugszeitpunkt“) – der persönlich haftende Gesellschafter wird im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern den Anfangsbezugszeitpunkt in Textform mitteilen – bis zum erstmaligen Erreichen der Vollvermietung der zuletzt angebundenen Projektentwicklung, längstens jedoch für 3,5 Jahre nach dem Anfangsbezugszeitpunkt (der „Endbezugszeitpunkt“) und

ab) ab dem Endbezugszeitpunkt in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7 % bezogen auf ihre geleisteten, investierten und nicht unter

Buchstabe b) zurückgezahlten Einlagen (einschließlich der anteiligen Einlagen zur Abdeckung der Initialkosten) bis zum Zeitpunkt der Veräußerung der von einer Projektentwicklungsgesellschaft gehaltenen Immobilie bzw. einer Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft selbst (Berechnungszeitpunkt).

b) Sofern Auszahlungen erfolgen, erhalten Anleger zunächst den für sie ermittelten Vorzugsverzinsungsbetrag. Sollte der für Ausschüttungen zur Verfügung stehende Betrag nicht ausreichen, um sämtliche ermittelten Vorzugsverzinsungsbeträge auszuzahlen, erfolgt die Auszahlung im Verhältnis der Vorzugsverzinsungsbeträge der Anleger untereinander. Danach erhalten die Kommanditisten Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen zur Rückzahlung der geleisteten Einlagen.

c) Danach erfolgen im Übrigen alle Auszahlungen an die Kommanditisten nach dem Verhältnis der Kapitalanteile (§ 7 Absatz 2) anteilig.

Zur Klarstellung: Sofern Anleger Auszahlungen nach vorstehend Absatz 2 Buchstabe b) zur teilweisen oder vollständigen Rückzahlung ihrer Einlagen erhalten, verringern sich die jeweiligen Kapitalanteile der Kommanditisten (§ 7 Absatz 2) und damit die Bezugsgröße künftiger Auszahlungen entsprechend.

(3) Zeitpunkt und Höhe von Auszahlungen bestimmt der persönlich haftende Gesellschafter abweichend von § 169 Absatz 1 Satz 2 HGB im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die das Liquiditätsmanagement verantwortet, wie folgt:

a) Die hierbei zu beachtende Ausschüttungspolitik der Gesellschaft richtet sich nach den Anlagebedingungen (Anlage 1).

b) Auszahlungen für Rechnung des Anlegers erfolgen somit auch bei Abführung von Steuern und Kosten, die gemäß den Anlagebedingungen nicht von der Gesellschaft zu tragen, sondern vom Anleger zu entrichten sind; sie werden als Vorabanteil auf die dem Anleger gemäß vorstehendem Absatz zustehende Beteiligung an der zur Auszahlung zur Verfügung stehenden Liquidität der Gesellschaft behandelt.

(4) Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder die Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers, Satz 2 gilt entsprechend.

(5) Auszahlungen sind im vorstehend geregelten Umfang auch insoweit zulässig, als Verluste oder Auszahlungen vorgetragen und nicht durch Gewinne ausgeglichen sind. Sie sind jedoch unzulässig, soweit hierdurch bei dem persönlich haftenden Gesellschafter das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen vermindert wurde (§ 30 GmbHG).

(6) Auszahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar, es sei denn der Anleger setzt den persönlich haftenden Gesellschafter bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

§ 13 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

(1) Über Gesellschaftsanteile kann, vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen, rechtsgeschäftlich verfügt werden. Rechtsgeschäftliche Verfügung ist jede Abtretung, Verpfändung oder sonstige Belastung.

(2) Rechtsgeschäftliche Verfügungen des Treuhandkommanditisten, die zugunsten des jeweiligen Treugebers erfolgen, bedürfen keiner Zustimmung.

(3) Sonstige rechtsgeschäftliche Verfügung über Gesellschaftsanteile, ihnen gleichkommende Verfügungen von Treugebern über ihre durch den Treuhandkommanditisten vermittelte Stellung sowie Verfügungen über Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis sind – soweit nicht in diesem Gesellschaftsvertrag abweichend geregelt – nur zulässig und nur wirksam mit vorheriger Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Im Übrigen ist eine rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Gesellschaftsanteil nur zulässig bzw. der persönlich haftende Gesellschafter wird ihr nur dann zustimmen, sofern der Erwerber

a) keine „US-Person“ im Sinne des § 5 Absatz 7 ist;

b) dem persönlich haftenden Gesellschafter eine den Anforderungen von § 5 Absatz 10 genügende Handelsregistervollmacht übergeben hat;

c) die gesetzlich erforderlichen Angaben und Unterlagen (insbesondere nach dem Geldwäschegesetz) zur Verfügung gestellt hat.

(4) Eine rechtskräftige Verfügung, die zu einer Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von den Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig. Ferner ist eine treuhänderische Übertragung eines Gesellschaftsanteils unzulässig.

(5) Der Eintritt eines Kommanditisten, auch im Wege der Sonderrechtsnachfolge, steht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung seines Eintritts im Handelsregister.

(6) Die Kosten seiner Eintragung im Handelsregister trägt der Eintretende. Sämtliche zum Handelsregister erforderlichen Anmeldungen erfolgen durch den persönlich haftenden Gesellschafter. Jeder eintretende Kommanditist hat dem

persönlich haftenden Gesellschafter unverzüglich eine für die gesamte Dauer der Beteiligung an der Gesellschaft geltende unwiderrufliche, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Muster zu erteilen, die zur Vornahme aller Handlungen, zur Abgabe und zum Empfang von Erklärungen und zu allen sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit Handelsregisteranmeldungen bzw. Eintragungen bevollmächtigt, bei denen die Mitwirkung des Eintretenden erforderlich ist. Eine entsprechende Verpflichtung trifft auch den oder die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten. Die Kosten der Vollmacht trägt der Vollmachtgeber.

(7) Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft ohne Auseinandersetzung mit seinen Erben fortgesetzt. Entstehen hierdurch Gesellschaftsanteile, auf die weniger als die in vorstehend § 5 Absatz 3 festgesetzte Mindestzeichnungssumme entfällt, so kann der persönlich haftende Gesellschafter verlangen, dass die Erben ihre Rechte stets einheitlich ausüben und zur Ausübung ihrer Rechte sowie zum Empfang von Erklärungen und Leistungen einen gemeinsamen Vertreter bzw. Empfangsbevollmächtigten bestellen. Ist kein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter bestellt, so wirkt die Leistung der Gesellschaft an einen der Erben in Ansehung aller Erben schuldbefreiend. Mehrere Erben haften der Gesellschaft in Ansehung eines solchen Gesellschaftsanteils gesamtschuldnerisch.

(8) Erben müssen sich durch einen Erbnachweis legitimieren. Bis zur Legitimation ruht ihr Stimmrecht. Zum Nachweis der rechtsgeschäftlichen Sonderrechtsnachfolge ist die Textform erforderlich.

(9) Alle Aufwendungen und Verbindlichkeiten, insbesondere steuerliche Nachteile, die der Gesellschaft aufgrund Sonder- oder Gesamtrechtsnachfolge entstehen, gehen im Verhältnis zur Gesellschaft zu Lasten des von der Sonder- oder Gesamtrechtsnachfolge betroffenen Kapitalanteils.

§ 14 Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschließung von Gesellschaftern

(1) Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2031 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit, mindestens aber mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, etwas anderes. Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Gesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen. Dabei ist die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich.

(2) Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen.

(3) Die Beendigung des zwischen dem Treuhandkommanditisten und dem Treugeber bestehenden Treuhandvertrages berührt die Wirksamkeit der für den Treuhandkommanditisten und den Treugeber geltenden Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages nicht. Der auf den Treugeber entfallende Gesellschaftsanteil ist dem Treugeber oder, die Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters vorausgesetzt, einem vom Treugeber benannten Dritten zu übertragen. Die Bestimmungen des § 13 gelten entsprechend.

(4) Ein Kommanditist kann ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund im Sinne des § 133 HGB vorliegt. Die Erklärung der Ausschließung erfolgt, ohne dass es eines Beschlusses nach § 9 bedarf, durch den persönlich haftenden Gesellschafter. Der persönlich haftende Gesellschafter, der Gründungskommanditist und der Treuhandkommanditist können nur durch Urteil (§ 140 HGB) oder aus den in § 133 HGB genannten Gründen durch Beschluss gemäß § 9 ausgeschlossen werden.

(5) Im Falle einer Ausschließung ist der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt, eine oder mehrere Personen zu bestimmen, auf die der Betroffene gemäß § 13 seine Beteiligung Zug um Zug gegen Zahlung eines Übertragungsentgeltes zu übertragen hat. Das Übertragungsentgelt richtet sich nach dem für die Beteiligung zu erzielenden Kaufpreis. Das Übertragungsentgelt darf das sich nach § 16 ergebende Auseinandersetzungsguthaben nicht unterschreiten. Bei mehreren Interessenten entscheidet ein Bieterverfahren, welches der persönlich haftende Gesellschafter durchführt

(6) Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden.

(7) Als wichtige Gründe im vorstehenden Sinn kommen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen auch folgende Umstände in Betracht, wenn dem Anleger bzw. seinen Erben die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Auflösung der Gesellschaft nicht zugemutet werden kann:
   a) anhaltende Arbeitslosigkeit des Anlegers von mehr als sechs aufeinander folgenden Monaten;
   b) anhaltende Erwerbsunfähigkeit des Anlegers von mehr als sechs aufeinander folgenden Monaten;
   c) Scheidung des Anlegers;
   d) Tod des Anlegers oder seines Ehegatten oder Lebenspartners (im Sinne des Gesetzes), wenn der Verstorbene mindestens zur Hälfte zu den Einkünften der Ehegatten oder Lebenspartner oder der Erben beigetragen hat.

(8) Bei der im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund gebotenen Abwägung der beiderseitigen Interessen (§ 314

Absatz 1 Satz 2 BGB) ist die Liquiditätslage der Gesellschaft angemessen zu berücksichtigen. Aus dem für die Kommanditisten geltenden Treuegebot (§ 242 BGB) kann sich in diesem Fall sowie im Falle seiner Ausschließung die Verpflichtung ergeben, das Auseinandersetzungsguthaben solange und soweit nicht geltend zu machen, als dies bei der Gesellschaft zu einem Insolvenzgrund führen würde oder dazu führen würde, dass die Gesellschaft die Voraussetzungen von Artikel 1 Absatz 2 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 694/2014 erfüllt.

§ 15 Ausscheiden

(1) Folgende Gründe führen zum Ausscheiden des Gesellschafters aus der Gesellschaft:
   a) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters,
   b) die Kündigung des Gesellschafters (aus wichtigem Grund) oder durch den Privatgläubiger des Gesellschafters,
   c) die Ausschließung,
   d) die Verfügung über die Mitgliedschaft nach § 13 zu den dort geregelten Bedingungen.

(2) Droht das Ausscheiden des Treuhandkommanditisten, hat er die Mitgliedschaft nach Maßgabe des § 13 auf den oder die von den Treugebern bestimmten Rechtsnachfolger zu übertragen.

(3) Geht die Rechtsstellung eines Kommanditisten auf einen oder mehrere Rechtsnachfolger über, findet keine Auseinandersetzung statt.

(4) Droht das Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes 1 Buchstaben a) bis c), ist unter den verbleibenden Gesellschaftern durch Beschluss nach § 9 eine Regelung über die Rechtsnachfolge zu treffen.

§ 16 Auseinandersetzung im Falle des Ausscheidens

(1) Das Auseinandersetzungsguthaben des Ausscheidenden bestimmt sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils im Sinne des § 168 KAGB.

(2) Ein negativer Saldo des Verrechnungskontos ist bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens als Abzugsposten zu berücksichtigen, ein positiver Saldo des Verrechnungskontos ist hinzuzurechnen.

(3) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 17 Auflösung, Liquidation

(1) Die Gesellschaft kann durch Beschluss gemäß § 9 auch vor der festgelegten Dauer aufgelöst werden. Die Gesellschaft ist dann nach den gesetzlichen Vorschriften zu liquidieren.

(2) Wird die Gesellschaft aufgelöst, hat sie auf den Tag, an dem das Recht der von ihr bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

(3) Soweit nicht die Liquidation durch die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zu erfolgen hat, ist die Liquidation ausschließlich dem persönlich haftenden Gesellschafter übertragen.

(4) Die Bestimmungen der §§ 8, 10 und 12 gelten in der Liquidation entsprechend.

(5) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

(6) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 18 Mitteilungen, Steuererklärungen

(1) Alle Ladungen, Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag sind an die dem persönlich haftenden Gesellschafter zuletzt bis zwei Wochen vor Versand per Textform mitgeteilte Postanschrift, Telefax-Nummer oder E-Mail-Adresse des Kommanditisten zu richten. Ist die ordnungsgemäße Absendung dokumentiert, so kommt es im Hinblick auf die Regelungen in § 9 nicht auf die Tatsache oder den Zeitpunkt des Zugangs an.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind im Rahmen ihrer Erklärungspflicht (§ 181 Absatz 2 AO) berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und Treugeber die zur einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen notwendigen Erklärungen gegenüber den Steuerbehörden abzugeben; sie sind empfangsberechtigt im Sinne des § 183 AO. Es gehört jedoch nicht zu ihren Aufgaben, die Gesellschafter und Treugeber aufzufordern, die betreffenden Besteuerungsgrundlagen, wie etwa Sonderbetriebsausgaben, bekannt zu geben. Wünscht der Gesellschafter deren Berücksichtigung im einheitlichen Feststellungsverfahren, so hat er sie dem persönlich haftenden Gesellschafter oder der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bis spätestens zum 15. März des auf den Feststellungszeitraum folgenden Jahres unter Vorlage von Belegen in Textform mitzuteilen. Erfolgt die Mitteilung solcher Tatsachen nicht fristgerecht, so hat der Gesellschafter oder Treugeber die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

(3) Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und Treugeber alle erforderlichen (einzel- und bundesstaatlichen) Einkommensteuererklärungen der Gesellschaft in den Vereinigten Staaten von Amerika einzureichen, und

zwar in Übereinstimmung mit der Qualifikation der Gesellschaft für Zwecke der US-Bundeseinkommensbesteuerung sowie der deutschen Einkommensbesteuerung. Jeder Gesellschafter oder Treugeber ist ferner verpflichtet, dem persönlich haftenden Gesellschafter sowie der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jederzeit auf dessen Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die der persönlich haftende Gesellschafter für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften wie auch für Zwecke des Einbehalts von Quellensteuer für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen.

(4) Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, die Gesellschafter und Treugeber dazu anzuhalten, Erklärungspflichten gegenüber ausländischen Behörden nachzukommen, und im Falle des Verzugs mit der Erfüllung solcher Erklärungspflichten den der Gesellschaft entstandenen Schaden geltend zu machen, insbesondere durch Buchung des Schadensbetrags als Auszahlung. § 14 Absatz 4 bleibt unberührt.

§ 19 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Schriftform gilt als gewahrt, wenn das Ergebnis einer Beschlussfassung nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages von dem persönlich haftenden Gesellschafter festgestellt ist.

(2) Jeglicher Schriftverkehr und / oder jegliche Erklärung kann nach diesem Gesellschaftsvertrag auch in Textform erfolgen. Dies gilt nicht für die Kündigung der Beteiligung oder die Mitteilung eines Ausschlusses aus der Gesellschaft, welche mittels eingeschriebenen Brief schriftlich zu erfolgen hat.

(3) Ist oder wird ein Teil dieses Gesellschaftsvertrages nichtig, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

(4) Regelungslücken, gleich ob sie von Anfang an bestanden haben oder nachträglich entstanden sind, sind durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen.

(5) Diese Fassung des Gesellschaftsvertrages ersetzt die bisherige Fassung des Gesellschaftsvertrages mit Wirkung vom Tag der Feststellung, frühestens jedoch mit Wirkung ab dem Tag der Genehmigung der Anlagebedingungen in der als Anlage 1 beigefügten Fassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Bei Genehmigung einer von der Anlage 1 abweichenden Fassung der Anlagebedingungen ist der Gesellschaftsvertrag samt der genehmigten Fassung der Anlagebedingungen neu festzustellen.

(6) Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht München, HRA 120639 unter ihrer bisherigen Firma BVT Residential USA 21 GmbH & Co. KG eingetragen und firmiert unter dieser Firma, bis die Firma gemäß § 1 Absatz 2 in das Handelsregister eingetragen wird.

Festgestellt mit zwei Anlagen am 4. Februar 2025

BVT Beteiligungs IV GmbH:
durch Frau Gabriele Huhmann
(Geschäftsführerin)
durch Herrn Martin Stoß
(Geschäftsführer)

BVT Internationale Immobilien Service GmbH:
durch Herrn Martin Stoß
(Geschäftsführer)

Anlage 1: Anlagebedingungen
Anlage 2: Muster Handelsregistervollmacht

(Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag)

Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit Sitz in München (nachstehend „Gesellschaft" genannt)

extern verwaltet durch die derigo GmbH & Co. KG mit Sitz in München (nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft" genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Fassung vom 4. Februar 2025

A ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB);
2. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Anlagegrenzen

1. Unternehmensbeteiligungen gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB

1.1 Zielunternehmen

Die Investition erfolgt in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint-Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Beteiligung soll als Strategie den Erwerb und den anschließenden Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft nach dem Bau und der Vermietung der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) haben. Der jeweilige Exit wird nach etwa drei bis vier Jahren ab Erwerb der jeweiligen Projektgrundstücke durch die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft angestrebt. Jedoch ist ein Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft im Einzelfall auch vor der Fertigstellung des Baus und der Vermietung der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) nicht ausgeschlossen. Die jeweilige Beteiligung kann auch in Form einer Minderheitsbeteiligung erfolgen.

1.1.1 Investitionskriterien

Die Gesellschaft investiert nach folgenden Investitionskriterien:

(i) Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Projektentwicklungsgesellschaften in den Vereinigten Staaten von Amerika angelegt, die nicht länger als fünf Jahre am Markt tätig sind und die ihrerseits Grundstücke kaufen und bebauen.

(ii) Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden so angelegt, dass die Investition in die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft mindestens US-Dollar fünf Millionen beträgt;

(iii) Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den Vereinigten Staaten von Amerika in der Rechtsform einer Personengesellschaft (Limited Liability Partnership – LL.P. oder einer Limited Partner – L.P.) angelegt.

1.1.2 Branchen der Zielunternehmen

Die Unternehmen, an denen die Gesellschaft Beteiligungen erwirbt, müssen als Projektentwicklungsgesellschaft tätig sein, indem sie eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen.

1.1.3 Sitz der Zielunternehmen

Die Gesellschaft investiert ausschließlich in Projektentwicklungsgesellschaften mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika.

1.2 Risikomischung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Gesellschaft nur nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB investieren. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

2. Geldmarktinstrumente

Bis zu 10 % des Investmentvermögens dürfen in Geldmarktinstrumenten gehalten werden. Die Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

3. Bankguthaben

Bis zum Erwerb von anderen Vermögensgegenständen nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen wird das Investmentvermögen in Bankguthaben gehalten und danach bis auf eine Mindestliquiditätsreserve verringert werden. Im Rahmen der Liquidation gemäß § 10 Ziffer 3 werden alle anderen Vermögensgegenstände wieder in Bankguthaben umgesetzt.

4. **Währung der Gesellschaft**
Währung der Gesellschaft und der Projektentwicklungsgesellschaften ist US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Einlagen, die Investition und deren Finanzierung in US-Dollar. Sämtliche Ausschüttungen werden in US-Dollar berechnet und erfolgen in US-Dollar.

§ 3 Kreditaufnahme (Leverage) und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 5 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung des von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstandes gegen einen Wertverlust getätigt werden.

B ANTEILSKLASSEN

§ 6 Anteilsklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilsklassen gemäß § 149 Absatz 2 in Verbindung mit § 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

C AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. **Ausgabepreis**
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindesthöhe der von dem Anleger zu übernehmenden Kommanditeinlage beträgt US-Dollar 30.000,00. Höhere gezeichnete Einlagebeträge müssen ohne Rest durch US-Dollar 1.000 teilbar sein.
2. **Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**
Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 10,89 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 11,21 % der gezeichneten Kommanditeinlage.
3. **Ausgabeaufschlag**
Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage und ist zusammen mit der Kommanditeinlage zu leisten. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
4. **Initialkosten**
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,21 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten werden der Gesellschaft nach Leistung der Kommanditeinlage und Ausführung der Zeichnung belastet.

5. Steuern
Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 8 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen
Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft gemäß der nachstehenden Ziffer 3 gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,52 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktions- und Investitionskosten nach Ziffer 6 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 7 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind
a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,49 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.
b) Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

4. Verwahrstellenvergütung
Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,018 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch EUR 13.500,00, im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.
Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

5. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen
Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
a) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
b) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
e) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
f) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
g) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
h) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
i) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
j) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
k) Angemessene Raum- und Sachkosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen.

6. Transaktions- und Investitionskosten
Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

7. Erfolgsabhängige Vergütung
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 29,75 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt).

8. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht;

b) Der Anleger hat Notargebühren und Registerkosten in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zuzüglich ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) zu tragen, falls er diese ausgelöst hat;

c) Sämtliche Zahlungen, die an einen Anleger oder sonstigen Berechtigten auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zu Lasten des Empfängers geleistet; solche Kosten hat der Anleger zu tragen.

d) Soweit Kosten für ggf. erforderliche Quellensteueranmeldungen und Quellensteuerabführungen entstehen, sind diese vom betreffenden Anleger zu tragen und werden von den Ausschüttungen an diesen Anleger abgezogen;

e) Für den Anleger entstehen Kosten durch die obligatorische Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung. Für die Anleger besteht die Möglichkeit die International Investor Tax Services, LLC, 400 Interstate North Parkway, Suite 790, Atlanta, Georgia 30339 mit der Abgabe der US-Steuererklärung zu beauftragen. Diese Kosten werden im Rahmen des Auftragsverhältnisses zwischen dem Anleger und der International Investor Tax Services, LLC, vereinbart.

f) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, von bis zu 2 % des Anteilswertes, höchstens jedoch US-Dollar 350,00, verlangen.

9. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

D ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR UND DAUER, BERICHTE

§ 9 Ausschüttung

1. Die aus der Investitionstätigkeit der Gesellschaft erzielte Liquidität (einschließlich der Liquidität aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird.
2. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Beteiligung am Ergebnis der Gesellschaft sowie an der zur Auszahlung an die Kommanditisten zur Verfügung stehenden Liquidität der Gesellschaft richtet sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Kapitalanteile der Anleger.
3. Auszahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar, es sei denn der Anleger setzt den persönlich haftenden Gesellschafter der Gesellschaft bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

§ 10 Geschäftsjahr und Dauer

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Gesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld ungünstig erscheint oder andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen. Dabei ist die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

§ 11 Berichte

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
2. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

E ÄNDERUNGEN DER ANLAGEBEDINGUNGEN

§ 12 Änderungen der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern; es gilt § 267 KAGB.

Muster Handelsregistervollmacht

(Anlage 2 zum Gesellschaftsvertrag)

Vollmacht zur Anmeldung von Handelsregistereintragungen

BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Bitte senden Sie dieses Formular nach öffentlicher Unterschriftsbeglaubigung an:
derigo GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Ich/Wir,

Firma bzw. Vor- und Zuname

geboren am

Straße/Haus-Nr.

PLZ/Ort

Ggf. Registergericht, Registernummer

erteile(n) hiermit der BVT Beteiligungs IV GmbH, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, und der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

1. Vollmacht, meinen/unseren Eintritt als Kommanditist in die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (die „Gesellschaft") zum Handelsregister anzumelden.
   Gemäß § 4 Absatz 4 und § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft beträgt die auf die Kapitaleinlage entfallende Haftsumme, die in das Handelsregister einzutragen ist, **EUR 1,00 (in Worten: ein Euro)**.
2. Vollmacht, für mich/uns alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen und sonst erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister hinsichtlich der Gesellschaft vorzunehmen sowie gegebenenfalls mein/unser Ausscheiden aus der Gesellschaft zum Handelsregister anzumelden, insbesondere den Eintritt und das Ausscheiden anderer Gesellschafter, Änderungen der Einlagen (Haftsummen) der Kommanditisten und Fälle der Sonderrechtsnachfolge und andere Fälle des Ausscheidens von Gesellschaftern, einschließlich des Vollmachtgebers, sowie die Auflösung der Gesellschaft, die Bestellung und Abberufung von Liquidatoren und das Erlöschen der Firma,
   und
3. Untervollmacht, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu erteilen und der Verwaltung eines fremden Kommanditanteils durch einen Testamentsvollstrecker zuzustimmen.

Ist der Vollmachtgeber eine natürliche Person, gilt die Vollmacht über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.
Jeder Bevollmächtigte und jeder Unterbevollmächtigte ist allein zur Vertretung berechtigt und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
Diese Vollmacht ist für die Dauer unserer Zugehörigkeit zur oben genannten Gesellschaft unwiderruflich.

Ort, Datum Unterschrift

Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung erforderlich

Wichtiger Hinweis:
Die Vollmacht zur Anmeldung der Handelsregistereintragungen bedarf einer öffentlichen Beglaubigung.
Zuständig für öffentliche Beglaubigungen sind grundsätzlich Notare.

Treuhandvertrag

zwischen

dem Anleger
– nachstehend „Treugeber“ –

und

BVT Treuhandgesellschaft mbH
– nachstehend „Treuhandkommanditist“ –

und

derigo GmbH & Co. KG, München
– nachstehend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ –

über eine Kommanditbeteiligung an der

BVT Residential USA 21 GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG
– nachstehend „Investmentgesellschaft“ –

Hinweise des Treuhandkommanditisten

Der Anleger gibt mit dem Zeichnungsschein ein Angebot zum Abschluss dieses Treuhandvertrages in Textform ab. Der Treuhandvertrag kommt mit der Annahme des Vertragsangebots durch den Treuhandkommanditisten in Textform zustande. Der Treuhandkommanditist wird das Vertragsangebot des Anlegers annehmen, wenn die Zeichnung des Anlegers unter den Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft angenommen wird.
Der Treuhandkommanditist übernimmt im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Dienstleistung für die Investmentgesellschaft im eigenen Namen eine Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft und hält diese im Interesse und für Rechnung aller Anleger, die einen Anteil an der Investmentgesellschaft zeichnen und diesen Treuhandvertrag mit ihm schließen.
Der Treuhandkommanditist vermittelt dem Treugeber nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages, des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sowie der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft wirtschaftlich die Stellung eines Kommanditisten der Investmentgesellschaft.
Der Treuhandkommanditist hat die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die zu der Beteiligung an der Investmentgesellschaft gemachten Angaben, insbesondere im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt, keiner eigenen Prüfung im Interesse des Treugebers unterzogen.
Dritte, insbesondere Vermittler, sind nicht befugt, im Namen des Treuhandkommanditisten Erklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen oder Auskünfte zu erteilen. Vollmachten, die Annahme des Vertragsangebots des Anlegers zu den Bedingungen dieses Treuhandvertrages zu erklären, bleiben hiervon unberührt.

Vorbemerkung

Die Investmentgesellschaft wird durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft extern verwaltet.
Die Parteien beabsichtigen zu vereinbaren, dass der Treuhandkommanditist für seine Tätigkeit von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung erhalten soll.
Aus diesem Grund sind der Treugeber, die Investmentgesellschaft und auch die Kapitalverwaltungsgesellschaft Parteien dieses Vertrages.
Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

(1) Der Treuhandkommanditist übernimmt und verwaltet die Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des Zeichnungsscheins und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Interesse und für Rechnung des Treugebers.
(2) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, Kommanditbeteiligungen an der Investmentgesellschaft auch für andere Treugeber treuhänderisch zu übernehmen und zu verwalten sowie Treuhandaufgaben und ähnliche Aufgaben bei anderen Gesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit den Beteiligungen anderer Treugeber im Außenverhältnis als eine einheitliche Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft halten. Im Verhältnis zur Investmentgesellschaft handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Interesse und für Rechnung des jeweiligen Treugebers. Wirtschaftlich wird der Treugeber wie ein Kommanditist der Investmentgesellschaft behandelt, er hat die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen und wirtschaftlichen Folgen zu tragen.
(3) Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Treugeber und dem Treuhandkommanditisten richten sich nach diesem Treuhandvertrag. Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Treuhandkommanditisten und der Investmentgesellschaft, zwischen dem Treugeber und der Investmentgesellschaft sowie zwischen den Treugebern untereinander richten sich nach dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

§ 2 Keine Prüfungs- und Auskunftspflichten des Treuhandkommanditisten

(1) Der Treuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die zu der Beteiligung an der Investmentgesellschaft gemachten Angaben vor Übernahme der Beteiligung im Interesse des Treugebers einer eigenen Prüfung zu unterziehen. Der Treugeber erkennt an, dass eine derartige Verpflichtung auch vor Abschluss des Treuhandvertrages nicht bestanden hat. Das gilt insbesondere für die Wirtschaftlichkeit, die Werthaltigkeit und die steuerlichen Folgen der Beteiligung an der Invest-

mentgesellschaft sowie für den Inhalt des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts.

(2) Der Treugeber erkennt an, dass die Erteilung von Auskünften vor dem Abschluss des Treuhandvertrages nicht zu den Pflichten des Treuhandkommanditisten gehört hat.

§ 3 Zahlung des Ausgabepreises und Ausführung der Zeichnung

(1) Nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft wird die angenommene Zeichnung jeweils zum Letzten eines Monats, 24:00 Uhr, ausgeführt und die Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, soweit die fällige, vom Treugeber gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag bis zu diesem Tag auf das im Verkaufsprospekt genannte Konto der Investmentgesellschaft eingezahlt sind.

(2) Der Treuhandkommanditist übernimmt die Beteiligung jeweils nur insoweit für den Treugeber als die Kommanditeinlage und der Ausgabeaufschlag geleistet sind. Der Treugeber ist auch im Verhältnis zum Treuhandkommanditisten zur rechtzeitigen Zahlung der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags verpflichtet.

§ 4 Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten

(1) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, seine Rechte und Pflichten aus dem für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil nach den Weisungen des Treugebers auszuüben, sofern ihm diese in Textform erteilt werden.

(2) Der Treuhandkommanditist ist zur Ausführung einer Weisung des Treugebers nicht verpflichtet, soweit dieser Treuhandvertrag oder der Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft dem entgegenstehen.

(3) Soweit der Treugeber aufgrund des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft oder aufgrund der nachfolgend in diesem Treuhandvertrag erfolgten Abtretungen Forderungen und Rechte aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil in eigener Person geltend machen kann, ist der Treuhandkommanditist zum Tätigwerden nicht verpflichtet. Das gilt insbesondere für die Geltendmachung von Auskunftsansprüchen.

(4) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, die Stimmrechte des Treugebers in Gesellschafterversammlungen wahrzunehmen, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst teilnimmt und das Gesetz die Ausübung des Stimmrechts durch den Treuhandkommanditisten erlaubt. Hierzu holt der Treuhandkommanditist rechtzeitig vor Gesellschafterversammlungen Weisungen des Treugebers in Textform ein. Der Treuhandkommanditist kann dem Treugeber Vorschläge zur Ausübung des Stimmrechts machen. Er hat das Stimmrecht nach Maßgabe seines Vorschlags auszuüben, wenn dies gesetzlich zulässig ist und er keine abweichende Weisung des Treugebers erhält. Er darf von seinem Vorschlag nur abweichen, wenn er den Umständen nach annehmen darf, dass der Treugeber bei Kenntnis der Sachlage die abweichende Ausübung des Stimmrechts billigen würde. Macht der Treuhandkommanditist keinen Vorschlag zur Ausübung des Stimmrechts, so muss er sich der Stimme enthalten, sofern er keine Weisung erhält.

(5) Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, Informationen, die er von Gesellschaftsorganen der Investmentgesellschaft oder von der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält, an den Treugeber weiterzuleiten, sofern ihm die Informationen in Textform erteilt werden und entweder die Investmentgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treugeber die Kosten für die Weiterleitung übernimmt.

(6) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen. Der Treuhandkommanditist sowie seine Vertreter sind von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

§ 5 Abtretung, Freistellung

(1) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit sämtliche bestehenden und künftigen abtretbaren Forderungen und Rechte aus dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den Treugeber ab, soweit diese anteilig nach dem Zeichnungsschein mittelbar auf den Treugeber entfallen. Der Treugeber nimmt diese Abtretung an.

(2) Der Treuhandkommanditist überträgt hiermit – zur Sicherung des Herausgabeanspruchs des Treugebers aus diesem Treuhandvertrag – dem Treugeber den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil, soweit er ihn anteilig für den Treugeber hält. Die Übertragung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der Fälligkeit des Herausgabeanspruchs und der Eintragung des Erwerbers im Handelsregister. Der Treugeber erklärt hiermit die Annahme.

(3) Der Treugeber übernimmt mit Abschluss des Treuhandvertrages die anteilig nach Maßgabe des Zeichnungsscheins auf seine mittelbare Beteiligung entfallenden derzeitigen und künftigen Verbindlichkeiten des Treuhandkommanditisten, die aus der Beteiligung des Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft herrühren, insbesondere die Beitragsschuld, mit der Wirkung, dass er als Schuldner an die Stelle des Treuhandkommanditisten tritt, §§ 414, 415 BGB.

§ 6 Haftung des Treuhandkommanditisten

Die Haftung des Treuhandkommanditisten richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 7 Vergütung

(1) Der Treuhandkommanditist erhält für seine Leistungen unter diesem Vertrag von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung gemäß nachstehendem Absatz 2. Vom Treugeber erhält der Treuhandkommanditist keine Vergütung. § 5 bleibt hiervon unberührt.

(2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, dem Treuhandkommanditisten unabhängig vom Ergebnis der Investmentgesellschaft für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die er allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber gemäß diesem Vertrag erbringt, aus ihrer laufenden Vergütung gemäß § 8 Ziffer 3 a) der Anlagebedingungen, die sie von der Investmentgesellschaft erhält, eine laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage einschließlich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe im jeweiligen Geschäftsjahr zu bezahlen.

§ 8 Rechtsnachfolge, Verfügungen über Gesellschaftsanteile

(1) Der Treugeber ist berechtigt, über seine Forderungen und Rechte sowie seine Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag in entsprechender Anwendung von § 13 Absätze 1 bis 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft mit vorheriger Zustimmung des Treuhandkommanditisten rechtsgeschäftlich zu verfügen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

(2) Beim Ableben eines Treugebers wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben fortgesetzt. § 13 Absätze 7 bis 9 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft werden auf den Treuhandvertrag entsprechend angewendet.

§ 9 Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung

(1) Der Treugeber ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, vom Treuhandkommanditisten, soweit dieser seinen Gesellschaftsanteil für den Treugeber hält, die Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung bei der Investmentgesellschaft zu verlangen.

(2) Ab der Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister verwaltet der Treuhandkommanditist die Kommanditbeteiligung des Treugebers in offener Stellvertretung bei entsprechender Anwendung der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages.

§ 10 Beendigung des Treuhandvertrages

(1) Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

a) wenn sein Zweck – etwa im Falle der Beendigung der Liquidation der Investmentgesellschaft – erreicht ist oder

b) wenn sein Zweck – etwa im Falle der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund oder der Ausschließung aus der Investmentgesellschaft – fortgefallen ist.

(3) Der Treugeber ist berechtigt, den Treuhandvertrag nach einer Mindestlaufzeit von einem Jahr mit einer Frist von sechs (6) Monaten zum Jahresende zu kündigen. Sein Recht zur außerordentlichen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt hiervon unberührt. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber dem Treuhandkommanditisten per eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

(4) Endet der Treuhandvertrag nach vorstehendem Absatz 3, so erwirbt der Treugeber den auf ihn entfallenden Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten im Wege der Sonderrechtsnachfolge gemäß § 5 Absatz 2 dieses Treuhandvertrages.

§ 11 Datenerhebung und Datenverarbeitung

(1) Der Treuhandkommanditist erhebt zur Durchführung dieses Treuhandvertrages und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft die im Zeichnungsschein enthaltenen personenbezogenen Daten des Treugebers (Name, Vorname, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Telefon- und Telefaxnummern, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, gezeichnete Kommanditeinlage, Ausgabeaufschlag, Datum und Ausführung der Zeichnung).

(2) Der Treuhandkommanditist erhebt zur Erfüllung steuerlicher Pflichten weitere in den Zeichnungsunterlagen enthaltene personenbezogene Daten des Treugebers (Finanzamt, Steuernummer und Steueridentifikationsnummer, Angaben zur Beurteilung der steuerlichen Ansässigkeit des Treugebers).

(3) Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhandkommanditisten Änderungen der in den Zeichnungsunterlagen erfassten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen.

(4) Der Treuhandkommanditist erhebt ferner zum Zweck der Geldwäscheprävention die gesetzlich vorgeschriebenen personenbezogenen Daten, einschließlich der Daten aus einem zur Identifikation des Treugebers vorgelegten amtlichen Lichtbildausweis (Art und Nummer des Ausweises, ausstellende Behörde, Ausstellungsdatum und Gültigkeitsdauer des Ausweises) sowie Angaben zum Handeln für eigene oder fremde Rechnung sowie zur Eigenschaft einer politisch exponierten Person.

(5) Rechtsnachfolger des Treugebers haben dem Treuhandkommanditisten die in Absätzen 1 bis 4 bezeichneten Daten zu ihrer Person in Textform zu übermitteln.

(6) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, die nach den Absätzen 1 bis 5 erhobenen Daten an die Investmentgesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft

a) zum Zweck der Verwaltung der mittelbaren Beteiligung des Treugebers an der Investmentgesellschaft,

b) für steuerliche Zwecke (insbesondere zur Verarbeitung durch den Steuerberater der Investmentgesellschaft und durch die Steuerbehörden),
c) zum Zweck der Geldwäscheprävention und
d) zum Zweck der Abrechnung von Vergütungen durch die in die Vermittlung des Anteils des Treugebers eingeschalteten Vertriebsstellen

zu übermitteln.

(7) Der Treuhandkommanditist kann unter Beachtung der für die Auftragsdatenverarbeitung geltenden gesetzlichen Bestimmungen die von der Investmentgesellschaft bestellte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Datenerhebung und Datenverarbeitung beauftragen. Diese ist nach Maßgabe der Gesetze zur Beauftragung Dritter befugt.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Mitteilungen an den Treugeber erfolgen an eine gemäß § 11 erfasste Anschrift in Textform. Anschriftenänderungen müssen zwei Wochen nach Eingang berücksichtigt werden.
(2) Ist oder wird ein Teil dieses Treuhandvertrages nichtig, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.
(3) Regelungslücken, gleich ob sie von Anfang an bestanden haben oder nachträglich entstanden sind, sind durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen.

SFDR-Anhang

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:
BVT Residential USA 21
GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900B8QB97TXXKDU77/11.02.2026

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

●● ☐ **Ja**

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____%

- ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%

●● ☒ **Nein**

☐ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ____% an nachhaltigen Investitionen

- ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ mit einem sozialen Ziel

☒ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Investmentgesellschaft) 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. Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt, wie z. B.:

Ökologisch:

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

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

Durch die Berücksichtigung dieser sozialen und ökologischen Merkmale leistet derigo einen Beitrag zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs). derigo beachtet dabei alle 17 Ziele, gegeben des Investitionsfokus sieht derigo aber die folgenden vier Ziele – insbesondere aufgrund deren Unterziele – als besonders relevant:

Ziel	Unterziel
7: Nachhaltige und moderne Energie für alle	7.2: Bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energie am globalen Energiemix deutlich erhöhen
10: Weniger Ungleichheiten	10.2: Bis 2030 alle Menschen unabhängig von Alter, Geschlecht, Behinderung, Rasse, Ethnizität, Herkunft, Religion oder wirtschaftlichem oder sonstigem Status zu Selbstbestimmung befähigen und ihre soziale, wirtschaftliche und politische Inklusion fördern
11: Nachhaltige Städte und Gemeinden	11.1: Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen und Slums sanieren 11.7: Bis 2030 den allgemeinen Zugang zu sicheren, inklusiven und zugänglichen Grünflächen und öffentlichen Räumen gewährleisten, insbesondere für Frauen und Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
13: Maßnahmen zum Klimaschutz	Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen (übergeordnetes Ziel)

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?
Vor der Bewertung der Projektvorhaben anhand eines ESG Scorecard-Ratings werden grundsätzliche Ausschlusskriterien angewendet. Dabei hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, die Ausschlusskriterien der BVT-Unternehmensgruppe in ihrer jeweils geltenden Form als bindende Ausschlusskriterien zu nutzen. Die genauen Ausschlusskriterien werden in der Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft beschrieben.

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. Die Gesellschaft erhebt die zur Bewertung der Investition benötigten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen. Hierbei schließt die Gesellschaft jedoch nicht aus, dass Informationen aufgrund der Datenlage und des speziellen Investitionsfokus auf

den nordamerikanischen Markt nicht immer verfügbar sind oder erhoben werden können. In solchen Fällen obliegt es der Gesellschaft nach bestem Wissen und Gewissen zu entscheiden, inwieweit die jeweilige Investition die ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllt.

Die Nachhaltigkeitsindikatoren ergeben sich aus der Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft und beinhalten einen verbindlichen Ansatz zur Berücksichtigung ökologischer und sozialer Merkmale durch eine mehrstufige, verbindliche Risikobetrachtung. Der Ansatz wird nachfolgend unter „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“ detailliert beschrieben.

Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?
Die Investmentgesellschaft tätigt weder nachhaltige Investitionen noch ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?
Die Investmentgesellschaft tätigt weder nachhaltige Investitionen noch ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie. Daher werden bei der Anlagestrategie die wichtigsten nachhaltigen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt. Auch die Grundsätze zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen finden keine Anwendung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?
Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden nicht berücksichtigt.

Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:
Die Investmentgesellschaft tätigt weder nachhaltige Investitionen noch ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

☐ Ja
☒ Nein

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Vor der Analyse und Bewertung einzelner Projektvorhaben wendet die Gesellschaft grundsätzliche Ausschlusskriterien an. Dabei hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, eigens definierte Ausschlusskriterien, die ebenfalls Teil der Nachhaltigkeitsstrategie sind, zu nutzen. Diese sind ein fester Bestandteil der Anlagestrategie und werden nachfolgend aufgeführt. Die Gesellschaft berücksichtigt bei ihren Finanzierungen ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung.

Im Rahmen ihrer Anlagestrategie berücksichtigt die Gesellschaft auf mehreren Ebenen des Selektionsprozesses Nachhaltigkeitsmerkmale. Dabei gliedert sich der Investitionsprozess in folgende Schritte:

1. Anwendung von Ausschlusskriterien:
   Ausschluss von Projekten gemäß dem „ESG Report 2023“
2. Anwendung der ESG Scorecard zur Bewertung von Projektvorhaben:
   Wird bei der Bewertung einer Investition ein ESG Scorecard-Rating von größer gleich 2,5 Punkten erreicht, gelten die ökologischen und/oder sozialen Merkmale als erfüllt. Liegt die Punktzahl unter 2,5, so erfüllt die Investition die ökologischen und/oder sozialen Merkmale nicht. Erreicht der überwiegende Teil aller Investitionen eine Punktzahl von über 2,5 kann die Investition trotzdem getätigt werden.

Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?
Vor der Analyse und Bewertung einzelner Finanzierungsvorhaben wendet die Gesellschaft grundsätzliche Ausschlusskriterien an. Dabei hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, die Ausschlusskriterien in ihrer jeweils geltenden Form als bindende Ausschlusskriterien zu nutzen. Diese sind ein fester Bestandteil der Anlagestrategie und werden nachfolgend (Stand 05/2024) aufgeführt:

Die Gesellschaft wird nicht direkt oder indirekt in Projektentwicklungsgesellschaften oder Immobilien-Projektentwicklungen investieren, für sie bürgen oder sie finanziell oder anderweitig unterstützen, die nach internen Recherchen und Nachforschungen folgenden (Geschäfts-)Tätigkeiten nachgehen. Weiter wird auch eine Vermietung an Mieter nach der Fertigstellung der Projektentwicklung die nachfolgenden (Geschäfts-)Tätigkeiten in der Immobilie nachgehen ausgeschlossen:

- Organisierte Kriminalität, Drogenhandel, Geldwäsche
- Herstellung und Handel von Rüstungsgütern und zugehörige Infrastruktur
- Exploration von Kohle und Erdöl
- Anlagen zur Energieerzeugung aus Atomkraft
- Produktion, Handel oder Vertrieb von Tabakwaren
- Pornographie und Prostitution
- Glücksspiele, Wetten oder Differenzgeschäfte ausgerichtet ist
- Terroristische Organisationen oder ihre Mitglieder

Nach Anwendung der Ausschlussliste leitet die Gesellschaft die Projektprüfung ein, um die derzeitige ökologischen und sozialen (E&S-) Performance der Projekte zu analysieren. Dazu bedient sich die Gesellschaft eines Rating-Ansatzes mit ökologischen und sozialen Aspekten. Diese werden für sämtliche Investitionen angewandt. Die Prüfung basiert auf dem selbstentwickelten Monitoring-Instrument „ESG Scorecard“, welches unter anderem an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung ausgerichtet ist.

Die ESG Scorecard bewertet, welchen Beitrag einzelne Investitionen derzeit zur E&S-Entwicklung leisten. Während der Haltephase wird die Gesellschaft jedes Investment hinsichtlich der Entwicklung des ESG Scorecard-Ratings und damit der E&S-Merkmale nach Artikel 8 SFDR überwachen. Letztere ökologische und/oder soziale Merkmale werden entsprechend den Vorgaben der SFDR regelmäßig offengelegt. Sollte die Punktzahl des Scoring unter 2,5 Punkte fallen, so wird die Gesellschaft eine Prüfung veranlassen, um zu analysieren welche Maßnahmen getroffen werden können.

Selbstverpflichtung der Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund 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.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?

Die Gesellschaft bewertet die Grundsätze guter Unternehmensführung der Projektentwicklungspartner auf Basis von Due-Diligence-Fragebögen. Diese Fragebögen decken zentrale Bereiche ab, die für eine starke Corporate Governance entscheidend sind. Ziel der Fragebögen ist es, die Strukturen, Richtlinien und Verfahren der Projektentwicklungspartner zu bewerten, die sicherstellen sollen, dass Prinzipien guter Unternehmensführung eingehalten werden. Die Gesellschaft überwacht die Corporate Governance der Projektentwicklungspartner durch regelmäßige Treffen und den Austausch mit dem Managementteam der jeweiligen Projektentwicklungspartner.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

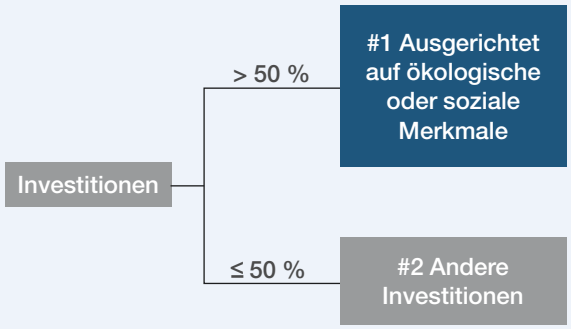
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die Investmentgesellschaft investiert fortlaufend bis zu 100 % des Wertes des Investmentvermögens in Projektentwicklungen in den USA und strebt eine Allokation an, bei der der mehrheitliche Teil (mindestens 50 %) der Investitionen auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale ausgerichtet sind (Kategorie **#1**). Bis zu 50 % der Investitionen können andere Investitionen der Kategorie **#2** sein.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die Projektinvestitionen, die keinen ökologischen/sozialen Merkmalen gemäß EU-Offenlegungsverordnung folgen.

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Ein Mindestmaß nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der EU-Taxonomie ist nicht festgelegt.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie[1] investiert?

☐ Ja:
- ☐ In fossiles Gas
- ☐ In Kernenergie

☒ Nein

Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Ein Mindestanteil von Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten ist nicht festgelegt.

[1] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.

Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?
Ein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind, ist nicht festgelegt.

Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?
Ein Mindestanteil von sozial nachhaltigen Investitionen ist nicht festgelegt.

Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?
Die Kategorie **#2 Andere Investitionen** beinhaltet die Liquiditätsanlagen der Investmentgesellschaft sowie Investitionen in Zielgesellschaften, die nicht in die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** fallen. Liquiditätsanlagen können in Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten und Wertpapieren erfolgen. Für Projektentwicklungen gemäß „#2 Andere Investitionen“ werden trotzdem nachfolgende Mindeststandards eingehalten:

- Jeweils gültige Fassung der baulichen Anforderungen des jeweiligen Bundesstaats (beinhaltet ökologische/soziale Merkmale)
- Anwendungen der Ausschlussliste gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie des Finanzprodukts in der gültigen Fassung

Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt.

Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

www.derigo.de/aktuelle-fonds/angebote-fuer-privatanleger/residential-usa-21/

Abwicklungshinweise

Zusammen mit diesem Verkaufsprospekt erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Basisinformationsblatt
- Zeichnungsschein mit
  - Widerrufsbelehrung und Informationen für den Verbraucher
  - Informationen zum Datenschutz
  - Selbstauskunft

Sollten diese Unterlagen dem Verkaufsprospekt nicht beiliegen, können Sie diese hier anfordern:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft
für internationale Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald
Telefon: +49 89 381 65-0
Telefax: +49 89 381 65-201
E-Mail: info@bvt.de

Wenn Sie sich zu einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft entschlossen haben, verfahren Sie bitte wie folgt:

Zeichnungsschein
Bitte füllen Sie Ihren Zeichnungsschein vollständig aus. Bitte unterzeichnen Sie auf dem Zeichnungsschein

- Ihre Vertragserklärung und
- Ihre Empfangsbestätigung

und nehmen Sie das für Sie bestimmte Exemplar des Zeichnungsscheins zu Ihren Unterlagen. Bitte senden Sie den Zeichnungsschein mit einer beglaubigten Fotokopie Ihres Personalausweises oder Reisepasses an

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft
für internationale Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

oder übergeben Sie den Zeichnungsschein Ihrem Berater, der Ihnen diesen Verkaufsprospekt ausgehändigt hat. Bitte bringen Sie zu dem Termin bei Ihrem Berater Ihren Personalausweis oder Reisepass mit.

Ausgabepreis
Der Ausgabepreis ist die Summe der gezeichneten Einlage des Anlegers in der Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag.

Mindesthöhe der gezeichneten Einlage
Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 US-Dollar. Höhere gezeichnete Einlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Ausgabeaufschlag
Auf die gezeichnete Einlage wird ein Ausgabeaufschlag erhoben. Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage.

Annahme der Zeichnung
Die Zeichnung ist angenommen, sobald Ihnen eine Annahmeerklärung des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugegangen ist.

Zahlung des Ausgabepreises
In der Annahmeerklärung werden Sie zur Zahlung der gezeichneten Einlage nebst des Ausgabeaufschlags auf folgendes Konto aufgefordert werden:

USD-Einlagenkonto
Kontoinhaber: BVT Residential USA 21 GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG
Kreditinstitut: Commerzbank AG
IBAN: DE65 7004 0041 0228 6839 00
BIC: COBADEFFXXX

EUR-Einlagenkonto
Kontoinhaber: BVT Residential USA 21 GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG
Kreditinstitut: Commerzbank AG
IBAN: DE38 7004 0041 0228 6839 01
BIC: COBADEFFXXX

Zahlungen auf andere Konten sind nicht zulässig. Dritte, insbesondere Vermittler, sind nicht berechtigt, Zahlungen der Anleger entgegen zu nehmen.

Beginn der Beteiligung
Angenommene Zeichnungen werden jeweils zum Letzten eines Monats, 24:00 Uhr, ausgeführt und die jeweilige Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, soweit die vom Anleger gezeichneten Einlage und der Ausgabeaufschlag bis zu diesem Tag geleistet sind.

Auszahlungen in US-Dollar oder Euro
Auszahlungen erfolgen grundsätzlich in US-Dollar, es sei denn der Anleger setzt den persönlich haftenden Gesellschafter bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta

WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

Mehr erfahren
www.bvt.de

derigo

Kapitalverwaltungsgesellschaft
derigo GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München
Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de