



BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt



BVT Residential USA 11 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 11 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 09.04.2019 veröffentlicht.
Es wird bei der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten
und ist interessierten Anlegern zusammen mit dem Verkaufsprospekt vom 09.04.2019
sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen zur Verfügung zu stellen.

Datum dieses Nachtrags: 06.08.2019

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, Leopoldstraße 7, 80802 München, zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Widerrufsfolgen

Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357 a des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Hiernach sind die beiderseits empfangenen Leistungen spätestens nach 30 Tagen zurück zu gewähren.

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.

Überblick

Grundlagen

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie

Auf Seite 6 des Verkaufsprospektes wird der 4. Absatz in der rechten Spalte wie folgt neu gefasst und ersetzt den bisherigen Text:

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen steht noch nicht fest, welche konkreten Beteiligungen erworben werden. Es ist jedoch beabsichtigt, eine Beteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, die die Projektentwicklung Bainbridge „Bayview II“ in Clearwater, Florida, entwickeln wird, zu erwerben. Siehe im Einzelnen dazu im Abschnitt „Anlageobjekte“ (Seite 24).

Im Weiteren beabsichtigt die Investmentgesellschaft, in eine Minderheitsbeteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von mindestens 5.000.000 US-Dollar, die die Projektentwicklung Wood Partners „Alta at Health Village“ mit 285 Apartments im Bereich der 2600-2700 Orange Avenue in Orlando, Florida, entwickeln wird, zu investieren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verhandelt derzeit mit dem voraussichtlichen Projektpartner Wood Partners über die genaue Beteiligungshöhe und den Inhalt der abzuschließenden Verträge. Siehe im Einzelnen dazu im Abschnitt „Anlageobjekte“ (Seite 24).

Investmentgesellschaft

Auf Seite 7 des Verkaufsprospektes werden die Ausführungen über die Investmentgesellschaft in der linken Spalte wie folgt neu gefasst und ersetzen den bisherigen Text:

Die BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit Sitz in München ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Die Investmentgesellschaft wurde am 14.05.2019 im Handelsregister unter der Firma BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG eingetragen. Sie wird in diesem Verkaufsprospekt auch als „Investmentgesellschaft“ oder „BVT Residential USA 11“ bezeichnet und im Abschnitt „Die Investmentgesellschaft“ (Seite 52) näher beschrieben.

Risiken

Spezielle Risiken bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften/Projektentwicklungsrisiken

Die Ausführungen im Verkaufsprospekt über „Spezielle Risiken bei Investitionen in Projektentwicklungsgesellschaften/Projektentwicklungsrisiken“ (ab Seite 19 ff.) werden am Ende (Seite 22 oben, linke Spalte) um nachfolgende weitere (projektbezogene) Risikohinweise ergänzt, bleiben im Übrigen jedoch unverändert bestehen:

Katastrophen und höhere Gewalt

Es besteht das Risiko, dass die Projektentwicklungen durch Katastrophen oder als „höhere Gewalt“ zu bewertende Ereignisse beeinträchtigt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Standorte der Projekte „Bayview II“ und „Alta at Health Village“ in Gebieten liegen, die von Hurrikans regelmäßig betroffen sein können.

Sofern kein ausreichender Versicherungsschutz besteht, können derartige Ereignisse zu einer dauerhaften Vermögensminderung der Investmentgesellschaft bzw. der betroffenen Projektentwicklungsgesellschaften führen.

Besondere Risiken im Zusammenhang mit dem Projekt „Alta at Health Village“ (siehe zur Beschreibung des Projektes unter „Anlageobjekte“ ab Seite 24)

Nutzungseinschränkungen innerhalb des Florida Hospital Health Village

Die Projektentwicklung „Alta at Health Village“ befindet sich innerhalb des größeren Areals Florida Hospital Health Village. Die Grundstücke sind durch zahlreiche Vereinbarungen und Einschränkungen belastet, die sicherstellen sollen, dass die architektonischen Themen, die zulässigen Nutzungen und andere Aspekte aller Bauwerke innerhalb des größeren Florida Areals Hospital Health Village diesem entsprechen. Mit Ankauf der Grundstücke werden verschiedene Vereinbarungen, Bedingungen und Einschränkungen bestehen, die vom Florida Hospital verwaltet werden. Zum Beispiel sind alle Pläne von Gebäuden, zu denen auch das Projekt gehören wird, die innerhalb des Florida Hospital Health Village gebaut werden, vom Florida Hospital zu genehmigen. Das Vorhandensein solcher Vereinbarungen und Beschränkungen kann die Fungibilität der Immobilie einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung. Sofern Zustimmungen und Genehmigungen des Florida Hospital erforderlich sind, kann die Nichterteilung bzw. die verzögerte Erteilung dieser Zustimmungen/Genehmigungen zu Verzögerungen im Bauablauf führen.

Verstöße und Verletzungen der vorgenannten Vereinbarungen, Bedingungen und Einschränkungen, die vom Florida Hospital verwaltet werden (z. B. Verstöße gegen die Anforderungen an die vorstehend genannten Vermietungsbedingungen oder Versäumnisse bei der Fertigstellung eines Projekts innerhalb von zwei Jahren nach Beginn) und nicht geheilt werden, können eine Rückkaufoption der Grundstücke durch das Florida Hospital auslösen. Dieses Risiko kann sich anlagegefährdend auswirken.

Vermietungsbedingungen

Für das Projekt gilt die zweite geänderte und angepasste DRI Entwicklungsanordnung (Second Amended and Restated DRI Development Order), die sich auf den Projektstandort auswirkt und bestimmte Bedingungen an die Vermietung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern enthält. Danach müssen 97 % der Einheiten an Haushalte vermietet werden, die zwischen 80 % und 150 % des durchschnittlichen Einkommens in diesem Gebiet (Area Median Income) verdienen. 3 % der Einheiten müssen an Haushalte vermietet werden, die zwischen 50 % und 80 % des Area Median Income verdienen. Die Höhe der Miete ist demnach der Höhe nach beschränkt und abhängig vom vorgenannten Area Median Income. Durch die Vermietungsbedingungen kann möglicherweise eine Beeinträchtigung der Vermietung der Wohnungen nicht ausgeschlossen werden. Zudem kann sich dies auf die Höhe des Verkaufspreises auswirken und zu einem niedrigeren Gewinn aus dem Verkauf der Immobile bzw. der Beteiligung führen. Dies kann sich anlagegefährdend auswirken.

Infrastrukturzuschüsse

Die zweite geänderte und angepasste DRI Entwicklungsanordnung (Second Amended and Restated DRI Development Order) enthält ferner verschiedene Verpflichtungen, Zuschüsse bzw. Beiträge für den Bau von Schulen, Erschließungskosten, wie Stromleitungen, und Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu leisten. Vorliegend könnte möglicherweise eine Zuschusszahlung für den Bau von Schulen zur Erhöhung der Kapazität einschlägig sein. Dies kann zu höheren Baukosten und damit zu verminderten Erträgen führen. Dies kann sich anlagegefährdend auswirken.

Anlageobjekte

Im Verkaufsprospekt wird der gesamte Abschnitt „Anlageobjekte“ (Seiten 24 und 25) wie folgt aktualisiert, neu gefasst und ersetzt den bisherigen Text:

Die Investmentgesellschaft wird in zwei Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen in den Vereinigten Staaten von Amerika investieren. Die Investmentgesellschaft beabsichtigt folgende Beteiligungen an Unternehmen zu erwerben:

- › Eine Mehrheitsbeteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von bis zu 90 %, die die Projektentwicklung Bainbridge „Bayview II“ mit 283 Apartments in Clearwater, Florida, entwickeln wird.
- › Eine Minderheitsbeteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von mindestens 5.000.000 US-Dollar, die die Projektentwicklung Wood Partners „Alta at Heath Village“ mit 285 Apartments in Orlando, Florida, entwickeln wird.

Beteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, die die Projektentwicklung Bainbridge „Bayview II“ in Clearwater, Florida entwickeln wird

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, in eine Beteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von bis zu 90 %, die die Projektentwicklung Bainbridge „Bayview II“ mit 283 Apartments in 2990 Gulf to Bay Blvd. in Clearwater, Florida, entwickeln wird, zu investieren. Die Projektentwicklung „Bayview II“ in Clearwater, Florida, wird nachstehend im Einzelnen beschrieben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dazu am 22.03.2019 einen Letter of Intent, eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit, mit dem nachstehend näher beschriebenen Projektpartner Bainbridge Companies LLC abgeschlossen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verhandelt derzeit mit dem Projektpartner Bainbridge Companies LLC über Details der geplanten Projektentwicklung „Bayview II“, insbesondere den Inhalt der abzuschließenden Verträge wie auch die Höhe der Gesamtkosten (Projektbudget), des Eigenkapitals und des Fremdkapitals. Am 31.07.2019 hat der Projektpartner Bainbridge Companies LLC die Kapitalverwaltungsgesellschaft darüber informiert, dass sich die voraussichtlichen Gesamtkosten der Projektentwicklung im Vergleich zu den nachgenannten Projektannahmen auf Grundlage des Letter of Intents deutlich ändern werden, was

Auswirkungen auf das notwendige Eigenkapital und die Wirtschaftlichkeit (Ertrag und Ausschüttungen) haben kann. Darüber hinaus haben sich auch Änderungen in Bezug auf die erzielbaren Mieteinnahmen ergeben, die die Gesamtkalkulation positiv beeinflussen. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass sich hieraus Änderungen zu den bisherigen Annahmen und Angaben zur Höhe der voraussichtlichen Gesamtprojektkosten, des Eigenkapitals, des Fremdkapitals und der Gesamtausschüttungen ergeben können.

Projektpartner Bainbridge

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

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

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

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

Projektlage

Das Grundstück der geplanten Apartmentanlage liegt in der Stadt Clearwater im US-Bundesstaat Florida im Großraum Tampa. Clearwater ist auch der County Seat des Pinellas County, liegt am Golf von Mexiko und direkt an der Tampa Bay. Die Stadt ist Teil der Metropolitan Statistical Area (MSA) Tampa-St.-Petersburg-Clearwater mit rund 2,8 Millionen Einwohnern. Bis nach Tampa sind es rund 22 Meilen. In kurzer Distanz liegen die Flughäfen Tampa International und The St. Peterburg-Clearwater International Airport. Die Objektadresse lautet: 2990 Gulf to Bay Boulevard in Clearwater, Florida, mit direktem Zugang zur Tampa Bay.

Objektdaten

Die Projektentwicklungsgesellschaft plant die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten Class-A-Segment mit hochwertiger Ausstattung, attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen wie Pool, Clubhaus, Fitnessseinrichtungen usw. und entsprechen der Standortqualität.

- › Grundstücksgröße: 5.60 acres
(entspricht ca. 22.663,20 m²; 1 Acre = rund 4.047 m²)
 - › Anzahl der Apartments: 283
 - › Durchschnittliche Mietfläche: 1.006 Square Feet
(entspricht ca. 93,46 m²; 1 SF = 0,0929 m²)
 - › Gesamtmietfläche aller Apartments: 284.768 Square Feet
(entspricht ca. 26.454,95 m²; 1 SF = 0,0929 m²)
 - › Baustil: „Garden Style“ mit bis zu 7 Stockwerken
-

Voraussichtliches Eigenkapital der Projektentwicklungsgesellschaft

Das Eigenkapital der Projektentwicklungsgesellschaft wird voraussichtlich 27.560.000 US-Dollar betragen. Der Anteil der Investmentgesellschaft wird voraussichtlich 24.804.000 US-Dollar betragen bzw. einem Kapitalanteil von bis zu 90 % entsprechen. Der Anteil des weiteren Gesellschafters, eine Gesellschaft von Bainbridge, wird voraussichtlich 2.756.000 US-Dollar betragen bzw. einem Kapitalanteil von bis zu 10 % entsprechen.

Baufinanzierung

Bainbridge wird eine Baufinanzierung in Höhe von voraussichtlich 41.340.000 US-Dollar zur Verfügung stellen, welche von der Projektentwicklungsgesellschaft abgeschlossen wird. Diese wird bis zu 60 % der gesamten Projektkosten betragen. Die Baufinanzierung wird voraussichtlich durch die „Schechter Capital, LLLP“ garantiert und besichert.

Management und Projektsteuerung

Bainbridge wird im Wesentlichen für das gesamte Tagesgeschäft der Projektentwicklung sowie der Projektentwicklungsgesellschaft verantwortlich sein und alle wesentlichen Entscheidungen treffen, somit die Geschäftsführung eigenverantwortlich nach den noch abzuschließenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Projektentwicklungsgesellschaft übernehmen.

Garantierte maximale Baukosten

Bainbridge wird eine Garantie über maximale Baukosten „Guaranteed Maximum Price“ zur Verfügung stellen. Voraussetzung für die Einzahlung von Einlagen durch die Investmentgesellschaft in die Projektentwicklungsgesellschaft ist das Vorliegen der vorgenannten Garantie über maximale Baukosten. Im Einzelnen sind noch Regelungen in Bezug auf Überschreitungen von Baukosten, die von der vorgenannten Garantie nicht erfasst sind, zu verhandeln.

Fertigstellung der Projektentwicklung

Die Fertigstellung der Projektentwicklung erfolgt, wenn die behördlichen Genehmigungen für die Vermietung aller 283 Wohneinheiten vorliegen (certificate of occupancy).

Zusätzliches Eigenkapital

Für den Fall, dass vertraglich noch zu vereinbarende zusätzliche Kapitaleinlagen erforderlich werden sollten, sind diese im Verhältnis 90 % zu 10 % einzuzahlen. Siehe zusätzlich im Abschnitt „Risiken“ unter „Verpflichtung der Investmentgesellschaft und des jeweiligen Projektpartners zur Leistung von Nachschüssen“ (Seite 21).

Asset Management Vergütung

Die Projektentwicklungsgesellschaft wird für das Asset Management voraussichtlich die National Partners L.P., eine Schwester-gesellschaft der BVT Holding GmbH & Co. KG, die wiederum Mehrheitsgesellschafterin der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist, beauftragen. Die voraussichtliche Vergütung wird 620.100 US-Dollar betragen und über einen Zeitraum von 24 Monaten entsprechend der Leistungserbringung laufend von der Projektentwicklungsgesellschaft bezahlt werden. Einen entsprechenden Vertrag wird die Projektentwicklungsgesellschaft noch abschließen.

Weitere Vergütungen (Developer und Generalunternehmer)

Die gesamten Projektkosten in Höhe von voraussichtlich 68.900.000 US-Dollar beinhalten auch eine Development Vergütung für Bainbridge in Höhe von 2.067.000 US-Dollar bzw. 3,0 % der Gesamtkosten sowie eine Vergütung für den Generalunternehmer in Höhe von voraussichtlich 2.279.750 US-Dollar. Entsprechende Verträge wird die Projektentwicklungsgesellschaft mit noch zu benennenden Gesellschaften des Projektentwicklers Bainbridge abschließen.

Gebäudemanagement

Eine Gesellschaft von Bainbridge wird zudem das Gebäudemanagement und -verwaltung übernehmen. Die Leistungen werden voraussichtlich 90 Tage vor Fertigstellung des Clubhauses beginnen und zunächst für 18 Monate laufen. Die Vergütung wird entweder 9.000 US-Dollar pro Monat oder 3,00 % der Mieteinnahmen betragen; maßgebend ist der jeweils höhere Betrag. Einen entsprechenden Vertrag wird die Projektentwicklungsgesellschaft noch abschließen.

Ausschüttungen/Erträge

Nach vollständiger Rückführung der Verbindlichkeiten sowie Begleichung aller Betriebskosten der Projektentwicklung erfolgt die Verteilung aller verfügbaren Mittel entsprechend einer noch näher festzulegenden Verteilung der Ausschüttungen innerhalb der Projektentwicklungsgesellschaft. Mietüberschüsse, Refinanzierungserlöse und Netto-Veräußerungserlöse sind wie folgt an die Gesellschafter auszuschütten: in erster Linie zur Auszahlung der Vorabgewinne der Gesellschafter (der Vorabgewinn der

Gesellschafter beträgt jeweils 10 % p.a. der Kapitaleinlagen bis zur Rückzahlung dieser Kapitaleinlagen, wobei die „Verzinsung“ monatlich der Hauptsache hinzugerechnet wird, also eine Art Zinseszinsseffekt erzielt wird), danach zur Rückzahlung der Einlagen der Gesellschafter, danach 80 % im Verhältnis der Gesellschaftsanteile und 20 % an Bainbridge bis die Investmentgesellschaft einen Betrag in Höhe von jährlich 14 % der Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft erhalten hat, danach 70 % im Verhältnis der Gesellschaftsanteile und 30 % an Bainbridge bis die Investmentgesellschaft einen Betrag in Höhe von jährlich 18 % der Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft erhalten hat, danach 50 % im Verhältnis der Gesellschaftsanteile und 50 % an Bainbridge.

Erwerb der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft sowie der Grundstückserwerb

Der Erwerb der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft sowie der Grundstückserwerb durch die Projektentwicklungsgesellschaft ist im 3. Quartal 2019 geplant.

Beteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, die die Projektentwicklung Wood Partners „Alta at Health Village“ in Orlando, Florida entwickeln wird

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, in eine Minderheitsbeteiligung an einer noch zu gründenden Limited Liability Partnership, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von mindestens 5.000.000 US-Dollar, die die Projektentwicklung Wood Partners „Alta at Health Village“ mit 285 Apartments im Bereich der 2600-2700 Orange Avenue in Orlando, Florida, entwickeln wird, zu investieren. Die Projektentwicklung „Alta at Health Village“ in Orlando, Florida, wird nachstehend im Einzelnen beschrieben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verhandelt derzeit mit dem nachstehend näher beschriebenen Projektpartner Wood Partners über die genaue Beteiligungshöhe, die in jedem Fall als Minderheitsbeteiligung ausgestaltet und mindestens 5.000.000 US-Dollar betragen wird sowie den Inhalt der abzuschließenden Verträge.

Projektpartner Wood Partners

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

Wood Partners ist sowohl Entwickler als auch Verwalter von Mietwohnanlagen in den USA und verfügt außerdem über eine hausinterne Generalunternehmer-Division. Das Unternehmen hat seit Gründung rund 66.000 Apartments in 20 US-Bundesstaaten

entwickelt oder erworben, mit einem Transaktionsvolumen von 11,6 Mrd. US-Dollar (davon allein 7,9 Mrd. US-Dollar seit 2010).

Wood Partners ist der zweitgrößte Developer von Multi-Family-Apartmentanlagen in den USA gemäß Ranking des NMHC* für 2019 (*NMHC = National Multifamily Housing Council, einer der führenden Branchenverbände der U.S. Housing Industry).

Von den entwickelten Projekten wurden bis Ende 2018 140 Anlagen mit rund 38.000 Einheiten realisiert. Die von 1998 bis Ende 2018 entwickelten bzw. erworbenen Projekte hatten eine durchschnittliche Fremdkapitalquote von rund 65 %. Die Objektverwaltung mit Wood Residential Services wurde 2010 in die Leistungspalette der Firma aufgenommen. Die verwalteten Objekte umfassen derzeit ca. 53 Wohnanlagen mit rund 14.000 Apartments. Das Unternehmen befindet sich mehrheitlich im Besitz des Managements, die ihre Unternehmensanteile über eine Partnership des Investment Managers Fayez Sarofim & Co. halten.

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

Projektlage

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

Auch als Wohnlage ist das „Health Village“ attraktiv – nicht nur aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den zahlreichen Arbeitsplätzen in den umliegenden klinischen Einrichtungen, sondern vor allem auch durch die nur wenige Minuten entfernt liegenden, sehr beliebten Shopping-, Dining- und Entertainment-Destinationen Winter Park, Mills 50 District und Ivanhoe Village. Mit einer eigenen Station von Sunrail, dem Nahverkehrszugsystem des Großraums Orlando, kann man Winter Park vom Standort aus auch bequem ohne Auto erreichen; die Entfernung beträgt nur eine Station.

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

Objektdaten

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

- › Grundstücksgröße: 2.24 acres
(entspricht rund 9.065 m²; 1 Acre = rund 4.047 m²)
- › Anzahl der Apartments: 285
- › Gesamtmietfläche aller Apartments:
Rund 248.430 SF Wohnfläche
(rund 23.079 m²; 1 SF = 0,0929 m², sowie 401 Parkplätze
(bis auf 14 Außenstellplätze alle in der Parkgarage)
- › Durchschnittliche Mietfläche:
866 Square Feet (entspricht ca. 80,45 m²; 1 SF = 0,0929 m²)
- › Baustil: „Wrap-Style“, das bedeutet wenige große Gebäudeabschnitte, gebaut um eine mehrstöckige Parkgarage herum

Vorentwicklungskosten bis zur Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft

Die zur weiteren Durchführung der Projektentwicklung erforderlichen Vorentwicklungskosten (Predevelopment Costs) von voraussichtlich 1.250.000 US-Dollar werden bis zur Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft vom voraussichtlichen Projektpartner Wood Partners und National Partners, L.P., eine Schwestergesellschaft der BVT Holding GmbH & Co. KG, die wiederum Mehrheitsgesellschafterin der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist, jeweils hälftig bereit gestellt und mit 10 % p.a. verzinst. Wood Partners wird National Partners, L.P. ihren Anteil an den Vorentwicklungskosten nebst Zinsen gleichzeitig mit dem Erwerb des Grundstücks/der Grundstücke zurückzahlen. Der Anteil von Wood Partners an den Vorentwicklungskosten nebst Zinsen wird Teil der anfänglichen Kapitaleinlage von Wood Partners in die Projektentwicklungsgesellschaft.

Voraussichtliches Eigenkapital der Projektentwicklungsgesellschaft

Das Eigenkapital der Projektentwicklungsgesellschaft wird voraussichtlich 33.793.200 US-Dollar betragen. Der Anteil der Investmentgesellschaft wird einer Minderheitsbeteiligung von mindestens 5.000.000 US-Dollar entsprechen. Die weitere Mehrheitsbeteiligung an dem Eigenkapital wird neben dem Projektpartner Wood Partners (siehe nachstehend) eine weitere Beteiligungsgesellschaft, voraussichtlich eine noch zu gründende und nicht dem KAGB unterliegende Limited Partnership (vergleichbar einer deutschen Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des Bundesstaates Delaware übernehmen. Der Anteil des Projektpartners Wood Partners, eine Gesellschaft von Wood Partners, wird vor-

aussichtlich 2.703.456 US-Dollar betragen bzw. einem Kapitalanteil von bis zu 8 % entsprechen.

Baufinanzierung

Wood Partners wird eine Baufinanzierung in Höhe von voraussichtlich 41.302.800 US-Dollar zur Verfügung stellen, welche von der Projektentwicklungsgesellschaft abgeschlossen wird. Diese wird bis zu 55 % der gesamten Projektkosten betragen. Die Baufinanzierung wird durch Wood Partners beigebracht und besichert werden.

Management und Projektsteuerung

Wood Partners und der weitere eigenkapitalgebende Projektpartner werden im Wesentlichen für das gesamte Tagesgeschäft der Projektentwicklung sowie der Projektentwicklungsgesellschaft verantwortlich sein und alle wesentlichen Entscheidungen treffen, somit die Geschäftsführung eigenverantwortlich nach den noch abzuschließenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Projektentwicklungsgesellschaft übernehmen.

Garantierte maximale Baukosten

Wood Partners wird eine Garantie über maximale Baukosten „Guaranteed Maximum Price“ zur Verfügung stellen. Voraussetzung für die Einzahlung von Einlagen durch die Investmentgesellschaft in die Projektentwicklungsgesellschaft ist das Vorliegen der vorgenannten Garantie über maximale Baukosten. Im Einzelnen sind noch Regelungen in Bezug auf Überschreitungen von Baukosten, die von der vorgenannten Garantie nicht erfasst sind, zu verhandeln.

Fertigstellung der Projektentwicklung

Die Fertigstellung der Projektentwicklung erfolgt, wenn die behördlichen Genehmigungen für die Vermietung aller 285 Wohneinheiten vorliegen (certificate of occupancy).

Zusätzliches Eigenkapital

Für den Fall, dass vertraglich noch zu vereinbarende zusätzliche Kapitaleinlagen erforderlich werden sollten, sind diese von der Investmentgesellschaft in prozentualer Höhe ihrer Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft einzuzahlen. Siehe zusätzlich im Abschnitt „Risiken“ unter „Verpflichtung der Investmentgesellschaft und des jeweiligen Projektpartners zur Leistung von Nachschüssen“ (Seite 21).

Asset Management Vergütung

Die Projektentwicklungsgesellschaft wird für das Asset Management voraussichtlich die National Partners L.P., eine Schwestergesellschaft der BVT Holding GmbH & Co. KG, die wiederum Mehrheitsgesellschafterin der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist, beauftragen. Die voraussichtliche Vergütung wird 777.244 US-Dollar betragen und über einen Zeitraum von 21 Monaten entsprechend der Leistungserbringung laufend von der Projektentwicklungsgesellschaft bezahlt werden. Einen entsprechenden Vertrag wird die Projektentwicklungsgesellschaft noch abschließen.

Weitere Vergütungen (Developer und Generalunternehmer)

Die gesamten Projektkosten in Höhe von voraussichtlich 75.096.000 US-Dollar beinhalten auch eine Development Vergütung für Wood Partners in Höhe von 2.187.262 US-Dollar sowie eine Vergütung für den Generalunternehmer in Höhe von voraussichtlich 2.712.440 US-Dollar. Entsprechende Verträge wird die Projektentwicklungsgesellschaft mit noch zu benennenden Gesellschaften des Projektentwicklers Wood Partners abschließen.

Gebäudemanagement

Eine Gesellschaft von Wood Partners wird zudem das Gebäudemanagement und -verwaltung übernehmen. Die Leistungen werden voraussichtlich 120 Tage vor Fertigstellung des Clubhauses beginnen und zunächst für 18 Monate laufen. Die Vergütung wird entweder 13.500 US-Dollar pro Monat oder 3,00 % der Mieteinnahmen betragen; maßgebend ist der jeweils höhere Betrag. Einen entsprechenden Vertrag wird die Projektentwicklungsgesellschaft noch abschließen.

Ausschüttungen/Erträge

Nach vollständiger Rückführung der Verbindlichkeiten sowie Begleichung aller Betriebskosten der Projektentwicklung erfolgt die Verteilung aller verfügbaren Mittel entsprechend einer noch näher festzulegenden Verteilung der Ausschüttungen innerhalb der Projektentwicklungsgesellschaft. Mietüberschüsse, Refinanzierungserlöse und Netto-Veräußerungserlöse sind wie folgt an die Gesellschafter auszuschütten: in erster Linie zur Auszahlung der Vorabgewinne der Gesellschafter (der Vorabgewinn der Gesellschafter beträgt jeweils 10 % p. a. der Kapitaleinlagen bis zur Rückzahlung dieser Kapitaleinlagen, wobei die „Verzinsung“ monatlich der Hauptsache hinzugerechnet wird, also eine Art Zinseszinsseffekt erzielt wird), danach zur Rückzahlung der Einlagen der Gesellschafter, danach 70 % im Verhältnis der Gesellschaftsanteile und 30 % an Wood Partners bis die Investmentgesellschaft und die weitere Beteiligungsgesellschaft einen Betrag in Höhe von jährlich 14 % der Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft erhalten haben, danach 60 % im Verhältnis der Gesellschaftsanteile und 40 % an Wood Partners bis die Investmentgesellschaft und die weitere Beteiligungsgesellschaft einen Betrag in Höhe von jährlich 18 % der Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft erhalten haben, danach 50 % an die Investmentgesellschaft sowie die weitere Beteiligungsgesellschaft und 50 % an Wood Partners.

Erwerb der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft sowie der Grundstückserwerb

Der Erwerb der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft sowie der Grundstückserwerb durch die Projektentwicklungsgesellschaft ist im 4. Quartal 2019 geplant.

Leistungsbilanz der bisher aufgelösten Residential-Fonds

Die auf Seite 29 im Verkaufsprospekt abgedruckte Tabelle „Aufgelöste BVT Residential USA Developments“, nebst nachstehenden Erläuterungen, wird wie folgt aktualisiert und ersetzt:

Aufgelöste BVT Residential USA Developments

Fonds	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital (inkl. Agio)	Laufzeit (Monate)	Verkauf	Ergebnis (IRR)	Erzielter Multiple
BVT Residential USA 1	2005	Peabody (MSA Boston)	446	18.798 TUSD	36	2007	16,8 %	1,50x
BVT Residential USA 2	2005	Marlborough (MSA Boston)	332	15.055 TUSD	88	2011	3,1 %	1,18x
BVT Residential USA 3	2006	RTP (Raleigh) Sugar Land (Houston)	434 360	16.068 TUSD	130	2012 2015	9,7 %	2,04x
BVT Residential USA 4	2006	Dedham (MSA Boston) Addison (Dallas)	285 414	28.029 TUSD	94	2012 2013	9,6 %	1,72x
BVT Residential USA 7	2013	625 McGrath (Boston)	34	3.682 TUSD	29	2016	13,2 %	1,35x
BVT Residential USA 8	2013	Millbrook (Boston)	100	11.515 TUSD	41	2017	8,5 %	1,32x
BVT Residential USA 5	2007	Washington DC	332	15.141 TUSD	58	2011		0,5x

Die IRR-Renditekennziffer wird mit der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return) berechnet. Sie drückt die effektive Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals aus. Sie darf deshalb nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichgesetzt werden, wie sie z.B. für Bundesanleihen oder andere festverzinsliche Wertpapiere angegeben wird.

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

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

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

Erwerb und Ausgestaltung der Anteile

Kosten

Auf Seite 40, linke Spalte, des Verkaufsprospektes werden die Ausführungen zu Transaktions- und Investmentkosten wie folgt neu gefasst und ersetzen den bisherigen Text:

Transaktions- und Investmentkosten

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 die konkreten Anlageobjekte noch nicht rechtssicher feststehen, sind detaillierte Angaben zu der Art und Höhe der Transaktions- und Investitionskosten nicht möglich.

Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen

Überblick

Investmentgesellschaft

Handelsregister

Auf Seite 50, linke Spalte, des Verkaufsprospektes werden die Ausführungen zur Investmentgesellschaft, Unterpunkt Handelsregister, wie folgt aktualisiert und ersetzen den bisherigen Text:

Amtsgericht München HRA 108639

Die Investmentgesellschaft wurde am 14.05.2019 im Handelsregister unter der Firma BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG eingetragen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Liquiditätsmanagement

Auf Seite 55 des Verkaufsprospektes wird der 3. Absatz in der linken Spalte wie folgt neu gefasst und ersetzt den bisherigen Text:

Liquiditätsanlagen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung (vgl. unter Kapitel „Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie“, Seite 9).

Abwicklungshinweise

Auf Seite 84 des Verkaufsprospektes wird am Ende wie folgt ergänzt:

WKN: A2PK8S

ISIN: DE000A2PK8S7

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta



Mehr erfahren
www.bvt.de

derigo >

Kapitalverwaltungsgesellschaft
derigo GmbH & Co. KG
Leopoldstraße 7
80802 München
Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de