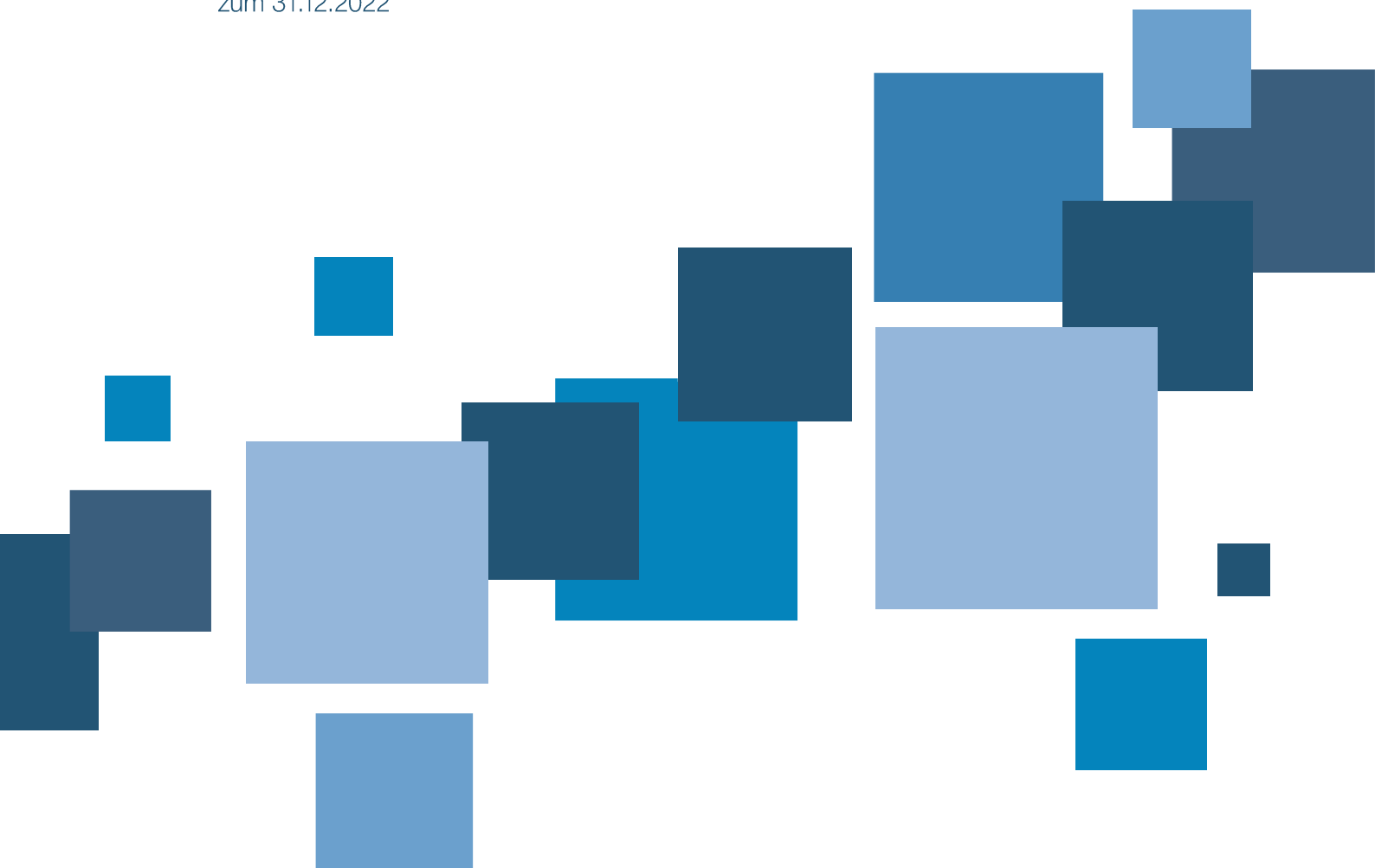


# BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

**Jahresbericht**  
zum 31.12.2022



# INHALTSVERZEICHNIS

---

	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2022	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	4
Vermerk des Abschlussprüfers	5
Erklärung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 gemäß §§ 264 Abs. 2 S. 3 und 289 Abs. 1 S. 5 HGB	6

## BVT Residential USA 17 GmbH &amp; Co. Geschlossene Investment KG

## Bilanz zum 31.12.2022

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	EUR	USD	EUR	USD
<b>A. Aktiva</b>				
<b>1. Beteiligungen</b>	31.153.693,98	33.228.530,00	0,00	0,00
<b>2. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	5.531.232,85	5.899.612,96	2.381.475,53	2.697.259,19
<b>3. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
a) Andere Forderungen	2.138,93	2.281,38	40,61	46,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>36.687.065,76</b>	<b>39.130.424,34</b>	<b>2.381.516,15</b>	<b>2.697.305,19</b>
<b>B. Passiva</b>				
<b>1. Rückstellungen</b>	29.425,35	31.385,08	0,00	0,00
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	308.573,41	329.124,40	95.567,67	108.239,94
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
a) gegenüber Gesellschaftern	4.078.343,22	4.349.960,88	1.256.728,65	1.423.370,87
<b>4. Eigenkapital</b>				
a) Einlagenkonto	31.144.623,03	32.876.020,00	1.123.182,46	1.268.000,00
b) Verlustkonto	-233.979,38	-246.558,65	-1.375,18	-1.626,42
c) Kostenvorausbelastungskonto	-3.078.462,54	-3.253.782,19	-93.763,59	-110.894,20
d) Kapitalrücklage	609.690,96	643.585,00	9.048,35	10.215,00
e) Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
aa) Gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
bb) Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00
cc) Satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
dd) Andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
f) Nicht realisierte Gewinne/Verluste				
aa) aus der Neubewertung	4.179.192,61	4.400.689,82	0,00	0,00
bb) aus Währungsumrechnung	-350.340,91	0,00	-7.872,21	0,00
<b>Summe Passiva</b>	<b>36.687.065,76</b>	<b>39.130.424,34</b>	<b>2.381.516,15</b>	<b>2.697.305,19</b>

## BVT Residential USA 17 GmbH &amp; Co. Geschlossene Investment KG

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

Investmenttätigkeit	2022	2022	2021	2021
	EUR	USD	EUR	USD
<b>1. Erträge</b>				
a) Sonstige betriebliche Erträge	82,84	87,23	12,90	15,26
<b>Summe der Erträge</b>	<b>82,84</b>	<b>87,23</b>	<b>12,90</b>	<b>15,26</b>
<b>2. Aufwendungen</b>				
a) Verwaltungsvergütung	-179.005,47	-188.492,76	-979,32	-1.158,24
b) Verwahrstellenvergütung	-9.721,79	-10.237,04	0,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.422,86	-19.101,19	0,00	0,00
d) Sonstige Aufwendungen	-3.011.235,88	-3.170.076,46	-94.172,35	-111.377,64
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-3.217.385,99</b>	<b>-3.387.907,45</b>	<b>-95.151,67</b>	<b>-112.535,88</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-3.217.303,15</b>	<b>-3.387.820,22</b>	<b>-95.138,77</b>	<b>-112.520,62</b>
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-3.217.303,15</b>	<b>-3.387.820,22</b>	<b>-95.138,77</b>	<b>-112.520,62</b>
<b>6. Zeitwertänderung</b>				
a) Erträge aus der Neubewertung	4.179.192,61	4.400.689,82	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>4.179.192,61</b>	<b>4.400.689,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>961.889,46</b>	<b>1.012.869,60</b>	<b>-95.138,77</b>	<b>-112.520,62</b>

# **BVT RESIDENTIAL USA 17 GMBH & CO.GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, MÜNCHEN**

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2022**

### **1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen**

Die BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, (BVT Residential 17 KG) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft (Investmentkommanditgesellschaft) ist seit dem 5. Juli 2021 im Handelsregister A des Amtsgerichts München unter der Nummer 114453 eingetragen. Die Umfirmierung in eine Investmentgesellschaft wurde am 20. September 2021 in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentkommanditgesellschaft ist die BVT Beteiligungs IV GmbH, München. Sie ist zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin hat ein gezeichnetes Kapital von EUR 25.000,00.

### **2. Rechnungslegungsvorschriften**

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des § 158 Satz 1 i. V. m. § 135 des KAGB i. V. m. den handelsrechtlichen Vorschriften des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB), d. h. nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB und nach den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) aufgestellt. § 264 Abs. 1 Satz 4, Abs. 3, 4 und § 264b HGB sind nicht anzuwenden. Die größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a HGB wurden nicht in Anspruch genommen.

Die BVT Residential 17 KG unterliegt als inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB i. V. m. § 2 KAGB den Vorschriften des KAGB, der KARBV und der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission (AIFM-VO). Folglich unterliegt die BVT Residential 17 KG gemäß § 5 Abs. 1 KAGB der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die Gliederung der Bilanz erfolgt entsprechend den Vorgaben des § 21 Abs. 4 KARBV, die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend des § 22 Abs. 3 KARBV. Da es sich bei der BVT Residential 17 KG um eine extern verwaltete Investmentgesellschaft handelt, verfügt diese nur über Investmentanlagevermögen und generiert nur Aufwendungen und Erträge aus dieser Investmenttätigkeit.

### **3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in Euro aufgestellt. Für die Bewertung des Investmentanlagevermögens gelten die Vorschriften der §§ 271 i. V. m. 168, 169 und 216 KAGB sowie der §§ 26 bis 34 KARBV. Die derigo

GmbH & Co. KG (derigo KG) hat als externer Verwalter eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft Bewertungsverfahren und Grundsätze, die der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie der Berechnung des Nettoinventarwertes zugrunde liegen, festgelegt.

Die Gesellschaft wird in Anteile an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften investieren, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Anteile und Beteiligungen werden weder zum Handel an der Börse noch an einem organisierten Markt einbezogen sein, so dass gemäß § 168 Abs. 3 KAGB die Verkehrswerte zugrunde gelegt werden. Diese Verkehrswerte werden nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ermittelt. Das eingesetzte Bewertungsverfahren wird bei der derigo KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft dokumentiert und in regelmäßigen Abständen auf dessen Angemessenheit überprüft.

Nahezu alle geschäftlichen Aktivitäten werden in US-Dollar abgewickelt. Die Umrechnung der in US-Dollar abgewickelten Geschäftsvorfälle der Bilanz von US-Dollar in Euro erfolgt zum 31. Dezember 2022 mit dem Devisenkassamittelkurs der Europäischen Zentralbank am letzten Werktag des Geschäftsjahres am Frankfurter Markt (1 Euro = 1,0666 US-Dollar). In der Gewinn- und Verlustrechnung werden auf Fremdwährung lautende Aufwendungen und Erträge mit dem Devisenkassamittelkurs des Jahresdurchschnitts erfasst. Der Ausweis von nicht realisierten Umrechnungsdifferenzen erfolgt dabei in der Gewinn- und Verlustrechnung im nicht realisierten Ergebnis unter den Erträgen oder Aufwendungen aus der Neubewertung. In der Bilanz erfolgt der Ausweis innerhalb des Eigenkapitals in den nicht realisierten Gewinnen oder Verlusten aus der Neubewertung.

Die Genehmigung von der BaFin lag zum 1. November 2021 vor, die Platzierungsphase hat bereits in 2021 begonnen. Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Höhe von TEUR 27.018 (TUSD 28.817) (Vorjahr TEUR 0; TUSD 0) getätigt. Aus der Neubewertung der Beteiligungen im Geschäftsjahr resultiert ein nicht realisierter Gewinn in Höhe von TEUR 4.179 (TUSD 4.401) (Vorjahr TEUR 0; TUSD 0).

Die Barmittel in Form der täglich verfügbaren Bankguthaben sind gemäß § 29 Abs. 2 Satz 1 KARBV zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Die Forderungen sind mit dem Nennwert bewertet.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten sind gem. § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigt alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Kapitalanteile sind zum Nennwert angesetzt. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt gemäß dem Gliederungsschema nach § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c HGB sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Die Umrechnung des laut Gesellschaftsvertrag auf US-Dollar lautenden Eigenkapitals erfolgt, unter Einbeziehung der gesondert geführten Umrechnungsdifferenz zum Devisenkassamittelkurs des Bilanzstichtages.

Der Zeitpunkt, ab welchem die Anleger als Gesellschafter anzusehen sind, bemisst sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

#### 4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

##### Angaben zu den Beteiligungen gemäß § 158 Satz 2, § 148 Abs. 2 KAGB

Die BVT Residential 17 KG hält zum Stichtag eine Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB an folgender Gesellschaft:

Gesellschaft	Gesellschafts- Kapital	Beteiligungs- höhe	Zeitpunkt des Erwerbs
	TUSD	%	Datum
Aventon Atlanta Exchange	28.817	77,28%	30.08.2022

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in Immobilien gemäß § 25 Abs. 5 Satz 2 KARB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB. Zweck der Gesellschaft ist es, Grund und Boden zu erwerben, um ihn mit einem Apartment-Komplex zu bebauen und zu verkaufen. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV.

a) Grundstücksgröße	ca. 67.016 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Apartmentanlage mit 300 Wohnungen Atlanta, Georgia
c) Erwerbjsjahr des Grundstücks	2022
d) Gebäudenutzfläche (bei Fertigstellung)	ca. 30.019 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote (bei Fertigstellung)	entfällt
f) Nutzungsausfallentgeltquote	entfällt
g) Fremdfinanzierungsquote auf Ebene der Beteiligungsgesells.	57,23 % (Loan to Cost-geplant)
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	entfällt
i) geplante Anschaffungs- und Herstellungskosten, davon Anschaffungskosten Grund und Boden	87.191 Mio. USD 7.475 Mio. USD
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens (vom 14.10.2022):	
Stichtag 01.11.2024 (completed)	104.600 Mio. USD
Stichtag 01.11.2025 (stabilized)	113 Mio.USD
l) etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit in Entwicklung

Innerhalb der **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 5.531.232,85 (USD 5.899.612,96) (Vorjahr TEUR 2.381, TUSD 2.697) ausgewiesen.

Die **Forderungen** betreffen Forderungen gegenüber den Kommanditisten.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung sowie Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** enthalten im Wesentlichen die Rechnung für die Vermittlung des Kapitals mit TEUR 143 (TUSD 152) sowie Verwaltungsrechnungen mit TEUR 134 (TUSD 126).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen die Einzahlungen von Anlegern auf noch nicht eingefordertes Kapital mit EUR 4.077.830,56 (USD 4.349.414,08) (Vorjahr TEUR 1.257, TUSD 1.423).

Das **Eigenkapital** beinhaltet mit EUR 31.144.623,03 (USD 32.876.020,00) den Kapitalanteil der Kommanditisten (Einlagekonto I und Einlagekonto II) und in Höhe von EUR 609.690,96 (USD 643.585,00) die Kapitalrücklage sowie mit EUR 3.828.851,70 (USD 4.400.689,82) das nicht realisierte Ergebnis, davon aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -350.340,91 als auch aus der Neubewertung in Höhe von EUR 4.179.192,61 (USD 4.400.689,82). Der Verlustvortrag bzw. das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt EUR -3.312.441,92 (USD -3.500.340,84) und setzt sich aus dem Kostenvorausbelastungskonto, auf dem der Verlustanteil der Anleger in Höhe des Ausgabeaufschlags und Initialkosten erfasst werden (EUR -3.078.462,54; USD -3.253.782,19) und dem Gewinn- und Verlustkonto, das den Anteil der Anleger am realisierten Ergebnis (EUR -233.979,38; USD -246.558,65) beinhaltet, zusammen.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vom 16. Juli 2021 wird die Zusammensetzung des Eigenkapitals wie folgt dargestellt:

Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

1. Einlagenkonto I (Betrag der gezeichneten Einlage ohne Ausgabeaufschlag)
2. Einlagenkonto II (Betrag der ausstehenden Einlage)
3. Rücklagenkonto (Betrag des geleisteten Ausgabeaufschlags)
4. Kostenvorausbelastungskonto (Verlustanteil der Anleger bis zur Höhe der Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten)
5. Gewinn- und Verlustkonto (Auf diesem Konto werden die Anteile an den realisierten Ergebnissen der Gesellschaft gebucht)
6. Auszahlungskonto (Auszahlungen an Kommanditisten und für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern)

Sämtliche Konten sind unverzinslich.

Das gezeichnete Kapital der BVT Residential 17 KG betrug zum Stichtag 31.12.2022 EUR 39.855.615,98 (USD 42.510.000,00). Hiervon wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von EUR 31.144.623,03 (USD 32.876.020,00) von den Kommanditisten einbezahlt beziehungsweise eingefordert.



Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Treuhandkommanditisten beträgt EUR 5.000,00. Die eingetragene Haftsumme wurde zum Stichtag nicht einbezahlt und ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag nicht verpflichtend einzuzahlen.

Geleistete Zahlungen von Kommanditisten, die nicht eingefordert wurden, sind in Höhe von EUR 4.077.830,56 (USD 4.349.414,08) unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Gründungskommanditistin BVT Internationale Immobilien Service GmbH beträgt EUR 1.000,00. Diese wurde vom Gründungskommanditist in 2022 geleistet.

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 ergänzt.

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 nach § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 KAGB

		USD	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermöge n in %
<b>A.</b>	<b>Vermögensgegenstände</b>				
<b>I.</b>	<b>Beteiligungen</b>				
1.	Anteile an Gesellschaften, die nur in Vermögens- gegenstände § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren (davon in Fremdwährung)	33.228.530,00	31.153.693,98		
	<i>Zwischensumme</i>			<b>31.153.693,98</b>	96,54%
<b>I.</b>	<b>Liquiditätsanlagen</b>				
1.	Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	5.899.612,96	5.531.232,85		
	<i>Zwischensumme</i>			<b>5.531.232,85</b>	17,14%
<b>II.</b>	<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1.	Andere	2.281,38	2.138,93	<b>2.138,93</b>	
	<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>36.687.065,76</b>	<b>113,69%</b>
<b>B.</b>	<b>Schulden</b>				
<b>I.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus</b>				
1.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-4.679.085,28	-4.386.916,63		
	<i>Zwischensumme</i>			<b>-4.386.916,63</b>	-13,59%
<b>I.</b>	<b>Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	-31.385,08		<b>-29.425,35</b>	-0,09%
				<b>-29.425,35</b>	
	<b>Summe Schulden</b>			<b>-4.416.341,98</b>	<b>-13,69%</b>
<b>C.</b>	<b>Fondsvermögen</b>	<b>34.419.953,98</b>		<b>32.270.723,78</b>	<b>100,00%</b>

umlaufende Anteile (Stück)			1.096
Anteilwert auf geleistete Einlage (EUR)			1.036
Anteilwert auf geleistete Einlage (USD)			1.047
Anteilwert auf geleistete Einlage i. H. v. TUSD 30			31.409

## 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Erträge aus Kursdifferenzen in Höhe von EUR 82,84 (USD 87,23).

Die **Verwaltungsvergütung** enthält die Kosten für die kollektive Vermögensverwaltung.

Die **Verwahrstellenvergütung** betrifft das angefallene Verwahrstellenentgelt der Hauck Aufhäuser Lampe PrivatbankAG.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Kosten für die Jahresabschlussprüfung.

Die **sonstigen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen mit EUR 2.984.698,95 (USD 3.142.887,99) die Initialkosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen.

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich auf EUR -3.217.303,15 (USD -3.387.820,22).

## 6. Weitere Erläuterungen

### Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV

Die persönlich haftende Gesellschafterin der BVT Residential 17 KG, die BVT Beteiligungs IV GmbH, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt und nimmt somit auch nicht an der Ergebnisverteilung der Gesellschaft teil. An der Ergebnisverteilung sind nur die Kommanditisten (BVT Internationale Immobilien Service GmbH als Gründungskommanditistin sowie die Anleger als weitere Kommanditisten incl. der über den Treuhandkommanditisten aufgenommenen Investoren) beteiligt.

		<b>EUR</b>
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.217.303,15
2.	Belastung auf Kapitalkonten	3.217.303,15
3.	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0

**Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV**

	<b>EUR</b>
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>1.029.219,83</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	30.622.083,18
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-3.217.303,15
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	
a) aus Neubewertung	4.179.192,61
b) aus Währungsumrechnung	-342.468,70
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>32.270.723,77</b>

**Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag nach § 25 Abs. 4 KARBV**

Das Eigenkapital der Kommanditisten gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen (§ 25 Abs. 4 KARBV) stellt sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

	<b>EUR</b>
Einlagenkonto I und II	31.144.623,03
Kostenvorausbelastungskonto	-3.078.462,54
Rücklagenkonto	609.690,96
Gewinn- und Verlustkonto	-233.979,38
Währungsumrechnung	-350.340,91
Neubewertung	4.179.192,61
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>32.270.723,77</b>

### Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre gemäß § 25 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 14 Satz 1 KARBV

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	32.270.723,78	1.029.219,83
Wert eines Anteils (USD 30.000) bezogen auf das eingezahlte Kapital	31.409	27.580
Anzahl der umlaufenden Anteile	1.096	42

### Abgeschlossene Geschäfte über Finanzinstrumente nach § 101 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand hatten.

### Anzahl der umlaufenden Anteile und der Wert eines Anteils nach § 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Zum Bilanzstichtag betrug die Anzahl der umlaufenden Anteile 1.096. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 EUR 32.270.723,78 (USD 34.419.953,98). Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine gezeichnete Einlage in Höhe von TUSD 30 bestimmt wird, betrug EUR 29.447,66 (USD 31.409) (ermittelt nach § 168 KAGB).

### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 - 4 KAGB

Die Gesamtkostenquote drückt die Summe der Kosten und Gebühren (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts innerhalb eines Geschäftsjahres auf Ebene der Investmentkommanditgesellschaft aus. Sie betrug 0,71 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 232.687,05. Einmalige Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betrugen im Geschäftsjahr 2022 EUR 2.373.507,11. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 7,26%. Darüber hinaus wurde der Ausgabeaufschlag in Höhe von insgesamt EUR 609.690,96 erhoben.

Der derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fließt im Geschäftsjahr keine erfolgsabhängige aber eine Verwaltungsvergütung von 1,25% des durchschnittlichen Nettoinventarwert zu. Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, die Gesellschafter der KVG oder der Investmentkommanditgesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,27 % der Bemessungsgrundlage betragen.

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen berechnet.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.

Es wurden der Gesellschaft keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen berechnet. Die Gesellschaft sieht grundsätzlich gemäß Gesellschaftsvertrag vom 16. Juli 2021 keine Rücknahme der Anteile vor.

Die KVG erhält neben dem Ausgabeaufschlag von 3 % der Einlage in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 7,94 % der Einlage (Initialkosten) zuzüglich Ausgabeaufschlag (darin enthalten 9,5 % Vertriebsprovision). Diese betrug für das Geschäftsjahr 2022, nach Abzug der Kosten für die Anteilsvermittlung von TEUR 2.552, TEUR 432.

Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung von 0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG erhält zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 29,75 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung in Höhe von 6 %.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0952 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

#### **Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG (§ 101 Abs. 3 KAGB)**

	<b>EUR</b>
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	2.004.855,63
davon feste Vergütung	2.004.855,63
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	373.698,67
davon feste Vergütung	373.698,67
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit 20 Mitarbeitern (Stand zum Jahresende 20) und 3 Geschäftsführern verwaltet im Geschäftsjahr insgesamt 35 AIF.

Die Investmentkommanditgesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

**Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB**

Gem. Art. 1 Abs. 5 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) Nr. 231/2013 DER KOMMISSION vom 19.12.2012 ("AIFM-VO) bezieht sich die Ermittlung von schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände auf für bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF bei denen besondere Regelungen bestehen (z.B. "side pockets"-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Die Qualifizierung als nicht kurzfristig liquidierbarer Vermögensgegenstand genügt für die Berücksichtigung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand nicht. Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF des Geschäftsjahres beträgt 0,00 %.

**Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB**

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für die Investmentgesellschaft getroffen.

**Angaben zum Risikoprofil und Risikomanagementsystem nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB**

Das Risikomanagementsystem für die Investmentgesellschaft umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen die Investmentgesellschaft ausgesetzt ist, sind Liquiditätsrisiken, Wertänderungsrisiken, Gegenparteiisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil der Investmentgesellschaft adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

**Angaben zu Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

Die derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft erwartet, dass der nach den gesetzlich vorgeschriebenen Methoden (Brutto-Methode und Commitment-Methode) berechnete Leverage des AIF ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,5-fache übersteigt.

Im Geschäftsjahr wurde auf Ebene der Investmentgesellschaft kein Leverage eingesetzt.

**7. Sonstige Angaben**

Der Tätigkeitsbericht gemäß § 101 Abs. 1 Satz 2 KAGB ist Bestandteil des Lageberichts.

Im Geschäftsjahr sind keine wesentlichen Änderungen in Sinne des § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hinsichtlich der in den gesetzlich vorgeschriebenen Emissionsdokumenten zur Verfügung gestellten Informationen eingetreten.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft 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 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.

**Angaben zur Nachhaltigkeit (EU Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und Rates von 18. Juni 2020)**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

**Geschäftsführung**

Die Gesellschaft wird durch die Komplementärin BVT Beteiligungs IV GmbH vertreten. Die Komplementärin hat ihren Sitz in München. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt EUR 25.000,00. Sie hat keine Einlage zu leisten und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Zu Geschäftsführern der BVT Beteiligungs IV GmbH waren im Geschäftsjahr bestellt:

Frau Gabriele Huhmann, Kauffrau, München sowie

Herr Christian Friedrich Dürr, Kaufmann, München (bis 31.01.2023).

Herr Martin Rudolf Stoß, München (ab 01.02.2023)

Die Geschäftsführer waren gemeinsam vertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr und zum Stichtag keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt.



München, 12.06.2023

BVT Beteiligungs IV GmbH

Gabriele Huhmann

Geschäftsführerin

Martin Stoß

Geschäftsführer

# **BVT RESIDENTIAL USA 17 GMBH & CO.** **GESCHLOSSENE INVESTMENT KG**

Lagebericht zum 31.12.2022

## **1. Grundlagen der Gesellschaft**

Die BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Investmentkommanditgesellschaft) ist ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand der Investmentkommanditgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Anleger. Zum Bilanzstichtag haben 581 Anleger ein Kommanditkapital von TUSD 42.512 gezeichnet.

## **2. Tätigkeitsbericht**

Die Darstellung der Hauptanlagerisiken erfolgt unter dem Bereich Risiko-Chancen Bericht.

### **Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die am 30. Juni 2021 gegründete und am 5. Juli 2021 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter der HRA 114453 eingetragene Investmentkommanditgesellschaft hat mit dem Inkrafttreten des Bestellsungsvertrages vom 16. Juli 2021 die derigo GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement für die Dauer der Investmentgesellschaft beauftragt. Die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erfolgte am 1. November 2021.

Die externe KVG hat die Konzeption und Implementierung der Investmentkommanditgesellschaft als geschlossener Publikums-AIF sowie die erforderlichen Dokumente erstellt, auch jene die im Rahmen von Genehmigungs- und Anzeigeverfahren erforderlich waren. Die KVG hat ferner als Verwahrstelle die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ausgewählt und einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen.

Die Tätigkeit der KVG umfasste außerdem die allgemeine Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft, wie die Buchführung und die Vorbereitung zur Aufstellung eines Jahresabschlusses. Zusätzlich übernahm die KVG die laufende Liquiditätssteuerung der Investmentkommanditgesellschaft. Die Risiken wurden durch die KVG fortlaufend beobachtet und bewertet.

Einige administrative Tätigkeiten wie z. B. Anlegerbetreuung, Geldwäscheprävention und Compliance hat die KVG ausgelagert. Die Haftung der KVG richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie ist berechtigt, die Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen. Die Bekanntmachung der Kündigung muss im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht erfolgen.

Weiterhin wurde die Aufnahme von Gesellschaftern als Kommanditisten durchgeführt. Die laufende Betreuung der Anleger hat die KVG ebenfalls übernommen und durchgeführt.

Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 7,94 % der Einlagen zuzüglich Ausgabeaufschlag (darin enthalten 9,5 % Vertriebsprovision). Zusätzlich erhält die KVG eine jährliche Verwaltungsvergütung bis zur Höhe von 1,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (Bemessungsgrundlage). Außerdem erhält die KVG zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 29,75 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung in Höhe von 6%.

Der Verkaufsprospekt vom 30. September 2021 wurde am 13. September 2022 gem. § 316 IV und V KGAB aktualisiert, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt und als Aktualisierung zum Prospekt veröffentlicht. Hintergrund des Nachtrags war die Aktualisierung der wesentlichen Anleger- Informationen (wAi) datierend vom 30.08.2022

### **Übersicht über die Anlageziele und Anlagepolitik der Investmentkommanditgesellschaft**

Die Investmentkommanditgesellschaft verfolgt mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie das Ziel, Anteile von mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint-Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika zu erwerben, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Beteiligungen sollen 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. Die jeweilige Beteiligung kann auch in Form einer Minderheitsbeteiligung erfolgen. Die Investmentkommanditgesellschaft kann gegebenenfalls auch liquide Vermögensgegenstände im Sinne des § 195 KAGB erwerben.

Hierfür investiert die Investmentkommanditgesellschaft mindestens 80% des Kapitals in für die geplanten Projekte einzurichtende und nach den Anlagebedingungen zulässige Projektentwicklungsgesellschaften.

Die Genehmigung von der Bafin lag zum 1. November 2021 vor, die Platzierungsphase hat in 2021 begonnen und wurde in 2022 fortgesetzt.

Die Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft für "BVT Aventon Exchange JV, LLP " wurde am 29.08.2022 erworben. Nach Abschluss der vollständigen Investition wird der Kapitalanteil 77,27 % betragen.

Das Anlageziel der Investmentkommanditgesellschaft besteht in der Realisierung eines nachhaltigen Wertzuwachses durch Veräußerung des Grundbesitzes nach Fertigstellung des Baus und der vollständigen Vermietung der Apartmentanlage.

## **Übersicht über die Anlagegeschäfte und das Portfolio**

Im Geschäftsjahr leistete die Investmentkommanditgesellschaft plangemäß für die angebundene Beteiligung Einzahlungen von insgesamt TUSD 28.817. Zum Stichtag bestehen hierauf keine weiteren Einzahlungsverpflichtungen.

### **3. Risiko-/Chancenbericht**

Die Wirtschaftslage in den USA – wie auch u.a. in Europa – war in 2022 vor allem durch hohe Inflationsraten, anhaltende Lieferkettenprobleme sowie stark gestiegene Rohstoff- und Energiepreise geprägt. Um die Inflation einzudämmen, haben die US-Notenbank ("FED") und die europäische Zentralbank die Leitzinsen drastisch erhöht. Durch die höheren Fremdkapitalkosten und die Unsicherheit der weiteren Entwicklung ist der Immobilien-Transaktionsmarkt in den USA ab Spätsommer letzten Jahres fast zum Erliegen gekommen und bislang erst wieder relativ zögerlich angelaufen.

Bei den verwalteten AIF im Bereich Apartmentanlagen in USA kam es im letzten Jahr zu zeitlichen Verzögerungen beim Verkauf von angebundenen Investitionen. Jedoch führte dies zu einer lediglich zeitlichen Verzögerung und zu keinem Ausfallrisiko.

Ebenso spiegelt sich die Marktentwicklung in den für diese Anlagen jährlich extern in Auftrag gegebenen Wertgutachten in sinkenden Gutachtenwerte wieder. Derzeit geht die Geschäftsführung davon aus, dass dieser Wertrückgang teilweise wieder aufgeholt wird.

Die Entwicklung des Krieges in der Ukraine und dessen Auswirkungen werden ebenfalls überwacht. Neben den humanitären Auswirkungen hat der Krieg in Europa auch die Weltmärkte erschüttert. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen erwarten wir keine signifikanten direkten oder indirekten Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft. Jedoch können indirekte Auswirkungen wie beispielsweise durch den Bezug von Rohstoffen aus Russland oder der Ukraine weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Die aktuelle Situation bleibt volatil und unvorhersehbar. Bisher sind keine breiteren gravierenderen und längerfristigen negativen Auswirkungen auf die von der derigo verwalteten Fondsgesellschaften absehbar.

Detaillierte Informationen über die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie des Krieges in der Ukraine und deren Auswirkungen auf die Zielfonds werden den Anlegern laufend durch die Berichterstattung des Portfoliomanagements zur Verfügung gestellt.

Im Geschäftsjahr wurden alle in Platzierung befindlichen Fondsgesellschaften auf deren Beitrag zur Nachhaltigkeit gemäß den europäischen Anforderungen überprüft. Bei den Residentialfonds genügen die Auswahlkriterien der Investitionen nicht den EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088. Bei den Bestandsfonds wurden diese Auswahlkriterien bereits teilweise angewendet.

Die derigo GmbH & Co. KG verfügt als Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortliche Gesellschaft für die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den Vorgaben des KAGB und der KAMaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften) über einen permanenten, funktional und hierarchisch unabhängigen Bereich Risikomanagement. Die organisatorischen Abläufe dieses Bereiches sind im Risikomanagementhandbuch der derigo GmbH & Co. KG dokumentiert.

Im Rahmen des unternehmerischen Handelns bzw. dem Verfolgen von unternehmerischen Chancen werden fortwährend auch unternehmerische Risiken eingegangen. Das Risikomanagementsystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat das Ziel, Risiken des AIF systematisch zu erfassen, bewerten, überwachen und zu steuern. Hierzu hat die Gesellschaft die für sich und jeden von ihren verwalteten AIF relevanten Risiken sowie die Art und Weise des Umgangs mit diesen Risiken in einem Risikokatalog erfasst.

## **Risikostrategie**

Die Risikostrategie wird aus der Geschäftsstrategie abgeleitet. Die Verantwortung für die Festlegung der Geschäfts- und Risikostrategie wird von der Geschäftsleitung der derigo GmbH & Co. KG wahrgenommen; sie wird nicht delegiert.

Die Hauptaktivität der derigo GmbH & Co. KG liegt in der Konzeption von Beteiligungsangeboten, deren laufender Verwaltung sowie dem Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagement. derigo GmbH & Co. KG verfügt über eine diversifizierte Produktpalette, die sich auf fünf Kompetenzbereiche erstreckt:

- Immobilien als Kapitalanlage (insbesondere Deutschland und USA)
- Regenerative Energieerzeugung / ÖPP-Projekte als Kapitalanlage
- Unternehmensbeteiligungen als Kapitalanlage
- Beteiligungen in Dach-/Portfoliofonds als Kapitalanlage
- Unmittelbare und mittelbare (über Zielfonds in Sinne der vorstehenden Kompetenzbereiche) Investition in Anteile an börsennotierten Gesellschaften sowie anderen Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB zum Zweck der Liquiditätsanlage

Der Fokus der derigo GmbH & Co. KG ist hierbei auf die Konzeption strukturierter Produkte gerichtet, die lukrative Renditechancen bei vertretbaren Risiken mit optimalen steuerlichen Lösungen kombinieren.

Die Risikostrategie wird jährlich entsprechend § 29 Abs. 2 S. 2 KAGB überprüft. Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Geschäfts- und Risikostrategie aktualisiert. Wesentliche Anpassungen betrafen die Ergänzung der Geschäftsaktivitäten insbesondere Festlegung des Umgangs mit Zielen der Geschäftsaktivität. Schadensfälle oder Risiken, die eine Anpassung der Risikostrategie erfordert hätten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten.

Die Wertentwicklung sowie die liquide Situation der verwalteten AIF und deren Investitionen werden laufend überprüft. Zum gegenwertigen Zeitpunkt liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Bei den verwalteten AIF im Bereich Apartmentanlagen in USA kam es im letzten Jahr zu zeitlichen Verzögerungen beim Verkauf von angebundenen Investitionen. Jedoch führte dies zu einer lediglich zeitlichen Verzögerung und zu keinem Ausfallrisiko. Die Ergebnisse der Entwicklungen wurden den Anlegern im Rahmen der Reportings im Kalenderjahr 2022 mitgeteilt. Die Liquiditätssituation der durch die derigo GmbH & Co. KG verwalteten AIF war zu keinem Zeitpunkt gefährdet aufgrund der wirksamen Mechanismen im Portfolio- und Risikomanagement.

## Risikoinventur

Die Risikoinventur ist der Ausgangspunkt für die Identifizierung und die Erfassung potenzieller Risiken, die die Existenz des Unternehmens gefährden können bzw. die das Unternehmen daran hindern können, seine Ziele zu erreichen. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Risikoinventur wird ein Risikokatalog erstellt bzw. aktualisiert.

Die Risikoinventur wird turnusmäßig gemäß § 29 Abs. 2, Satz 2 KAGB mindestens einmal im Jahr im Rahmen der jährlichen Überprüfung des Risikokatalogs durchgeführt. Unterjährig kann es aufgrund von Risiko-/Schadensmeldungen der Fachabteilungen zu einer anlassbezogenen Risikoinventur kommen.

Die dezentralen Risikoverantwortlichen stellen sicher, dass sämtliche relevanten Risiken erfasst sind. Die Risiken wurden in vier Klassen eingeteilt: Liquiditätsrisiken, Wertänderungsrisiken, Gegenparteirisiken und Operationelle Risiken.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die operationellen Risiken um das Auslagerungsrisiko ergänzt.

Liquiditätsrisiken	Wertänderungsrisiken	Gegenparteirisiken	Operationelle Risiken
Zahlungseingangsrisiko	Anlagerisiko	Insolvenzrisiko	Risiko strafbarer Handlungen
Zahlungsausgangsrisiko	Planabweichungsrisiko	Risiko aus Managementwechsel	IT-Risiko
	Marktpreisrisiko	Rückabwicklungsrisiko	Schlüsselpersonenrisiko
	Risiko aus Leverage	Majoritätsrisiko	Risiko aus Interessenskonflikten
	Währungsrisiko	Bewertungsrisiko	Prozessrisiko
			Gesetzliches Risiko
			Konzeptions- / Produkthaftungsrisiko
			Reputationsrisiko
			Katastrophenrisiko/Pandemie
			Auslagerungsrisiko

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2022 gegenüber den Angaben im Verkaufsprospekt weitgehend unverändert. Die Anlage des Kapitals erfolgte in den vorangegangenen Geschäftsjahren ausschließlich gemäß den Anlagebedingungen.

Im Einzelnen stellen sich die Hauptanlagerisiken und wirtschaftlichen Unsicherheiten wie nachfolgend beschrieben dar. Für den Kommanditisten kann aufgrund der Risiken ein teilweiser oder vollständiger Verlust der geleisteten Kapitaleinlage zuzüglich Agio eintreten.

## Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken des AIF bestehen, wenn Zahlungseingänge aus Rückzahlungen der getätigten Investitionen verspätet, reduziert oder gar nicht erfolgen. Dieses Risiko verstärkt das Risiko, dass vorhandene liquide Mittel nicht ausreichen, die Zahlungsverpflichtungen des AIF jederzeit einhalten zu können, oder dass die zusätzlich benötigte Liquidität nicht oder nur zu unangemessen hohen Kosten beschafft werden kann.

Die Platzierung der Investmentkommanditgesellschaft verläuft planmäßig. Die Zahlungsfähigkeit der Investmentkommanditgesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch eine ausreichende Liquiditätsausstattung gesichert. Auch für dieses Geschäftsjahr wird bei planmäßiger Entwicklung mit keinen Liquiditätsengpässen gerechnet. Ein möglicher Nachfinanzierungsbedarf ist derzeit nicht absehbar.

### **Wertänderungsrisiken**

Der Wert der Anlageobjekte ist von verschiedenen marktbeeinflussenden Faktoren abhängig. Der Net Asset Value der Beteiligungen kann größeren Schwankungen unterworfen sein. Dies kann zur Folge haben, dass die in der Unternehmensplanrechnung getroffenen Annahmen nicht eintreten.

Die Auswahl der Anlageobjekte erfolgt nach gründlicher Prüfung gemäß den vorgeschriebenen Prozessen zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Der Ankaufsentscheidung ging eine umfassende Due Diligence Prüfung voraus, die sowohl den Investitionsgegenstand als auch die involvierten Vertragspartner umfasst, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Investitionsgegenstands mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Aufgrund der aktuell hohen Inflation hat die US-Notenbank den Leitzins angehoben. Das gesetzte Limit bei einer Veränderung von mehr als 10 % im Vergleich zum Vorangegangenen Quartal wurde im vierten Quartal überschritten. Aufgrund der vereinbarten Zinskonditionen sollte bei planmäßigem Verkauf keine Nachfinanzierung erfolgen, so dass sich aus bisheriger Sicht keine negativen Auswirkungen auf die Investmentgesellschaft ergeben sollten.

### **Gegenparteienrisiken**

Das Gegenparteienrisiko besteht in der fehlenden oder mangelhaften Leistung einer Vertragspartei und verursacht bei der Investmentkommanditgesellschaft einen finanziellen Schaden.

Die Vertragspartner der Investmentkommanditgesellschaft können aufgrund der vertraglichen Gestaltung bei Schlecht- oder Mangelleistung jederzeit kurzfristig ausgetauscht werden. Die Qualität der Dienstleister wird sowohl durch die Abteilung Portfoliomanagement als auch Risikomanagement laufend überprüft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten keine Schlecht- oder Mangelleistungen bei Gegenparteien festgestellt werden.

Weder die Residential-Fonds noch deren Projekte sind von der Insolvenz der Silicon Valley Bank und der Signature Bank betroffen.

### **Operationelle Risiken**

Die Investmentkommanditgesellschaft hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenkonflikten zwischen der KVG und dem AIF sowie zwischen verschiedenen AIF kommen.

Die Interessenkonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind gemäß Mitarbeitervereinbarung dazu verpflichtet, jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen, unabhängig davon, ob dieser Interessenkonflikt den Mitarbeiter selbst, einen von ihm betreuten AIF oder eines sonstigen in der Unternehmensgruppe befindlichen AIF betrifft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Interessenkonflikte festgestellt, die nicht vermieden werden konnten und somit den Anlegern offengelegt werden müssten.

Dieses Risikomanagementsystem wird in einem Regelkreislauf permanent weiterentwickelt. In den aufgeführten Risikokategorien waren im Geschäftsjahr keine Risiken zu verzeichnen, die den Fortbestand der KVG oder der Investmentkommanditgesellschaft gefährdet hätten.

### **Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Wesentliche Steuerungsgröße ist die Liquidität der Investmentkommanditgesellschaft. Die vorhandene Liquidität ist Basis der weiteren Mittelverwendung. Die Investitionen und die laufenden Kosten der Investmentkommanditgesellschaft unterliegen einer ständigen Kontrolle. Auf eventuelle Abweichungen zur Planrechnung der Investmentkommanditgesellschaft kann entsprechend mit einer Anpassung der Ausschüttungen reagiert werden.

Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2022 beträgt TEUR 32.271 (TUSD 34.420).

Der Nettoinventarwert bezogen auf das eingezahlte Kapital beträgt USD 1.047 bei einem Wert je Anteil in Höhe von TUSD 1. Somit beläuft sich bei einem Kapitalanteil von TUSD 30 der Wert auf USD 31.409 (umlaufende Anteile 1.096).

Zu weiteren finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf Abschnitt IV dieses Berichts.

Die Gesamtkostenquote drückt die Summe der Kosten und Gebühren (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts innerhalb eines Geschäftsjahres auf Ebene der Investmentkommanditgesellschaft aus. Sie betrug 0,71 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 232.687,05. Einmalige Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2022 EUR 2.373.507,11. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 7,26 %. Darüber hinaus wurde der Ausgabeaufschlag in Höhe von insgesamt EUR 609.690,96 erhoben.

Das geplante Eigenkapital beläuft sich auf 73 Mio. USD. Zum 31.12.2022 waren bereits 42,5 Mio. USD platziert. Die Platzierung erfolgt plangemäß.

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität (einschließlich der Liquidität aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung



von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft sowie an der zur Auszahlung an die Kommanditisten zur Verfügung stehenden Liquidität der Investmentgesellschaft richtet sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Kapitalanteile der Anleger.

## 4. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaftslage in den USA – wie auch in Europa – war in 2022 vor allem durch hohe Inflationsraten, anhaltende Lieferkettenprobleme sowie stark gestiegene Rohstoff- und Energiepreise geprägt. Um die Inflation in den Griff zu bekommen, hat die US-Notenbank ("FED") in 2022 sieben Zinsschritte unternommen und den US-Leitzins von einer Spanne von 0 -0,25% auf 4,25 - 4,5% Ende 2022 angehoben<sup>1</sup>. Dies ist die schnellste Zinswende seit den 80er Jahren. Im Dezember kündigte US-Notenbank-Chef Jerome Powell einen weiteren, moderaten Zinsschritt Anfang 2023 an. Dieser erfolgte am 01.02.2023 mit einer Erhöhung von 25 Basispunkten. Dies folgt der ebenfalls im Dezember geäußerten Intention, es im neuen Jahr zunächst langsamer anzugehen, um die Fortschritte der Auswirkungen genauer beobachten zu können. Die langsamere Gangart wurde insbesondere von einer Ende 2022 auf 6,5% gesunkenen Inflationsrate ermöglicht<sup>2</sup>, die im vergangenen Juni einen historischen Höchstwert von 9,1%<sup>3</sup> erreicht hatte.

Der Arbeitsmarkt hat wiederum mit einer Arbeitslosenquote von nur 3,5% zurück zum Niveau vor der Pandemie gefunden<sup>4</sup> (*Anm.: In den USA gilt eine Quote von 5% als Vollbeschäftigung*). Zwei Tage nach der Januar-Sitzung der FED wurde für Januar mit einer Rate von 3,4% der niedrigste Wert seit 1969 veröffentlicht<sup>5</sup>. Allerdings schlägt sich der enge Arbeitsmarkt nicht in der aktuellen Lohnentwicklung nieder. Die Stundenlöhne stiegen annualisiert um 3,7%, was laut Experten keinen inflationären Druck auslöst. Auch sonst gibt es bereits Zeichen einer von der

---

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/419455/umfrage/leitzins-der-zentralbank-der-usa/> abgerufen am 30.05.2023

<sup>2</sup> U.S. Bureau of Labor Statistics, [https://www.bls.gov/opub/ted/2023/consumer-price-index-2022-in-review.htm#:~:text=Consumer%20prices%20for%20all%20items,December%202021%20to%20December%202022](https://www.bls.gov/opub/ted/2023/consumer-price-index-2022-in-review.htm#:~:text=Consumer%20prices%20for%20all%20items,December%202021%20to%20December%202022;); abgerufen am 30.05.2023

<sup>3</sup> U.S. Bureau of Labor Statistics, [https://www.bls.gov/opub/ted/2022/consumer-prices-up-9-1-percent-over-the-year-ended-june-2022-largest-increase-in-40-years.htm#:~:text=Over%20the%2012%20months%20ended,month%20period%20ending%20November%201981](https://www.bls.gov/opub/ted/2022/consumer-prices-up-9-1-percent-over-the-year-ended-june-2022-largest-increase-in-40-years.htm#:~:text=Over%20the%2012%20months%20ended,month%20period%20ending%20November%201981;); abgerufen am 30.05.2023

<sup>4</sup> [https://www.bts.gov/newsroom/us-transportation-sector-unemployment-rate-45-december-2022-was-above-december-2021-level#:~:text=BLS%20reports%20that%20the%20U.S.,in%20December%202022%20was%203.5%25](https://www.bts.gov/newsroom/us-transportation-sector-unemployment-rate-45-december-2022-was-above-december-2021-level#:~:text=BLS%20reports%20that%20the%20U.S.,in%20December%202022%20was%203.5%25;); abgerufen am 30.05.2023

<sup>5</sup> [https://www.bts.gov/newsroom/us-transportation-sector-unemployment-rate-47-january-2023-was-same-january-2022-level-47#:~:text=BLS%20reports%20that%20the%20U.S.,in%20January%202023%20was%203.4%25](https://www.bts.gov/newsroom/us-transportation-sector-unemployment-rate-47-january-2023-was-same-january-2022-level-47#:~:text=BLS%20reports%20that%20the%20U.S.,in%20January%202023%20was%203.4%25;); abgerufen am 30.05.2023

FED zunächst angestrebten gewissen Schwächung der Wirtschaft: Das Einkommenswachstum hat sich in den letzten Wochen insgesamt verlangsamt und die Konsumausgaben nehmen ab.

Insgesamt hat sich die US-Wirtschaft in 2022 mit einem Wirtschaftswachstum von 2,1% widerstandsfähig und stabil gezeigt. Im letzten Quartal betrug die Wachstumsrate sogar 2,9%.<sup>6</sup> Für 2023 hat der International Währungsfonds (IWF) die Wachstumsprognose Ende Januar von zuvor 1% auf nun 1,4% angehoben.

### **Marktentwicklung Immobilienwirtschaft**

Der US Multi-Family Immobilienmarkt hat sich in 2022 wieder weitestgehend normalisiert. Während in 2021 noch ein massiver Nachfrageüberhang zu einem Rekordmietwachstum geführt hat ging diese in 2022 aufgrund der wirtschaftlichen Unwägbarkeit wieder deutlich zurück. Dennoch lag das Mietwachstum im 4. Quartal 2022 noch bei 3,7%. Die Leerstandsquote lag im 4. Quartal 2022 mit 6,4% erstmals in 2022 oberhalb der 5%, was allgemein als Vollvermietung angesehen wird. Erste Prognosen erwarten bis 2024 einen weiteren Anstieg auf bis zu 8,0% bevor sie langfristig wieder auf das historische Niveau von 6 – 7% absinkt.<sup>7</sup>

Die hohe Immigration welche Atlanta, der Standort der ersten Projektanbindung, erfährt macht sie zu einem der Top Immobilienmärkte des Landes. Die Mieten in Atlanta konnten, bei einer Leerstandsquote von 7,3%, zum Jahresende 2022 immerhin nochmals um 1,1% zulegen, wobei langfristig ein jährliches Mietwachstum innerhalb von 2% erwartet wird. Bei den in diesem Quartal durchgeführten Verkäufen hat sich die durchschnittliche Marktkapitalisierungsrate (= Quote Mieteinnahmen:Bruttoverkaufserlös) im Class A Bereich nochmals leicht auf 4,30% verbessert. Langfristig wird eine Stabilisierung bei etwa 4,45% erwartet.<sup>8</sup>

## **5. Lage des Unternehmens**

Am 1. November 2021 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

### **Vermögens – und Finanzlage der Investmentkommanditgesellschaft**

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 5.531.232,85 (USD 5.899.612,96) (Vorjahr EUR 2.381.475,53; USD 2.697.259,19) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Initialvergütung in Höhe von EUR 24.621,41 (USD 26.261,20), Kosten für die Vermittlung von Eigenkapital in Höhe von EUR 142.706,97 (USD 152.211,25),

---

<sup>6</sup>Bureau of Economic Analyses, <https://www.bea.gov/news/2023/gross-domestic-product-fourth-quarter-and-year-2022-third-estimate-gdp-industry-and>; abgerufen am 23.05.2023

<sup>7</sup> United States Multi-Family National Report, CoStar,24.05.2023

<sup>8</sup> United States Multi-Family Market Report Atlanta, GA, CoStar,24.05.2023

Kosten für die kollektive Vermögensverwaltung in Höhe von EUR 126.021,85 (USD 134.414,91), Kosten für die Steuererklärungen in Höhe von EUR 5.625,35 (USD 6.000,00), Entgelt für die Verwahrstelle in Höhe von EUR 9.597,82 (USD 10.237,04) sowie Einzahlungen von Anlegern auf noch nicht eingefordertes Kapital von EUR 4.077.830,56 (USD 4.349.914,08). Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit EUR 31.144.623,03 (USD 32.876.020,00) die Kapitalanteile der Kommanditisten, mit EUR 609.690,96 (USD 643.585,00) die Kapitalrücklage (Agio), das Verlustkonto in Höhe von EUR -233.979,38 (USD -246.558,65) sowie mit EUR -3.078.462,54 (USD -3.253.782,19) das Kostenvorausbelastungskonto.

Zum Bilanzstichtag hatten Gesellschafter Kapital in Höhe von EUR 39.855.615,98 (USD 42.510.000,00) gezeichnet. Hiervon wurde im Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von EUR 30.823.195,20 (USD 32.876.020,00) von den Kommanditisten eingefordert.

Zum Ende des Geschäftsjahrs waren 1.096 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 in EUR 32.270.723,78 (USD 34.419.953,98).

### **Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2022 resultiert im Wesentlichen aus Initialkosten, Kosten der Kapitalvermittlung sowie Verwaltungsvergütungen der KVG in Höhe von EUR -3.163.704,42 (USD 3.331.380,75).

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -3.217.303,15 (USD -3.387.820,22).

München, 12.06.2023

BVT Beteiligungs IV GmbH

Gabriele Huhmann  
Geschäftsführerin

Martin Stoß  
Geschäftsführer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Sonstige Informationen*

Die Geschäftsführung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

#### SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

#### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

##### *Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

##### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.



München, 14. Juni 2023

GEIPEL & KOLLMANNBERGER GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel  
Wirtschaftsprüfer

Manfred Roßik  
Wirtschaftsprüfer

**Erklärung der Geschäftsleitung der BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene  
Investment KG, München  
gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB  
für das Geschäftsjahr 2022**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, 12. Juni 2023

für die BVT Beteiligungs IV GmbH:

Gabriele Huhmann  
Geschäftsführerin

Martin Stoß  
Geschäftsführer

BVT Unternehmensgruppe  
München/Atlanta



WKN: A3C6B5  
ISIN: DE000A3C6B51

Mehr erfahren  
[www.bvt.de](http://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](mailto:info@derigo.de)  
Internet: [www.derigo.de](http://www.derigo.de)