

Marketing-Anzeige



BVT Residential USA 17

GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Investition in die Entwicklung und Veräußerung
von Class-A-Apartmentanlagen in den USA

WKN: A3C6B5

ISIN: DE000A3C6B51

Mai 2023



BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG („BVT Residential USA 17“)

Wichtiger Hinweis

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

Mit der Anlage in den hier dargestellten geschlossenen Publikums-AIF geht der Anleger eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfeldes und der Mieten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Darüber hinaus können sich Verkaufsfaktoren (Cap Rates) und Immobilienbewertungen künftig ändern. Es bestehen projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Da es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der jeweils aktuellen Fassung – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar.

Die Investmentgesellschaft ist in den ersten 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs noch nicht risikogemischt investiert. Frühere Wertentwicklungen anderer Beteiligungsangebote sowie Prognosen lassen nicht auf zukünftige Renditen des hier vorgestellten Beteiligungsangebots schließen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in Zukunft ändern kann. Da keine Kapitalgarantie besteht, kann die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen.

BVT Residential USA 17

Investment Highlights

Investition in das
US-Immobilien-
segment
„Wohnen“



Frühzeitiges
Partizipieren
an der
Wertschöpfungs-
kette
von Immobilien

Erfahrene
Projektentwickler
mit
ausgezeichneten
Referenzen

Investitionsfokus
auf
wachstumsstarke
Standorte an der
US-Ostküste



Relativ kurze
Haltedauer der
Immobilien von
geplant jeweils
drei bis vier
Jahren

Nutzung günstiger
steuerlicher
Rahmen-
Bedingungen
in den USA



Attraktives
Chance-Risiko-
Profil
für Anleger

BVT Residential USA 17

Wesentliche Risiken

Verlustrisiko



Fungibilitätsrisiken
(eingeschränkte
Veräußerungs-
möglichkeiten)

Marktzugangs-
risiken

Projekt-
entwicklungs-
risiken

Vermietungs-
risiken

Veräußerungs-
risiken

Währungsrisiko



Erhöhte
Unsicherheit der
Prognosen
aufgrund der
Pandemie

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Eine Kurzdarstellung der Risiken ist ab Seite 48 ff. dieser Unterlage dargestellt, eine ausführliche Darstellung der Risiken enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 13 ff.).

Agenda

1

**BVT als Partner
US Wohnimmobilienmarkt**

2

Warum in US-
Apartmentanlagen
investieren?

3

Investitionskonzept
BVT Residential USA



eigene Kapital-
verwaltungs-
gesellschaft
derigo

über
**7,7 Mrd.
EUR**
Investitions-
volumen

rund
80.000
Anleger

**Über 45
Jahre**

Management- &
Strukturierungs-
erfahrung

Standorte
**München
Atlanta
Boston**

Investitionsfokus
Immobilien



**3,3 Mrd.
USD**

Investitions-
volumen USA

Stand: 31.12.2022



BVT: Über 45 Jahre USA-Kompetenz

Über 3,3 Mrd. USD Investitionsvolumen Immobilien USA



Public Storage Funds
Fokus SB-Lagerhäuser
12 Fonds, GIV 81 Mio. USD

US Retail Income Funds
Fokus Einzelhandel
9 Fonds, GIV 538 Mio. USD

Capital Partners Funds
Fokus Einzelhandel
22 Fonds, GIV 511 Mio. USD

Residential USA Funds
Fokus Multifamily Residential
18 Fonds, GIV >2,1 Mrd. USD

Stand: 31.12.2022

BVT Residential USA

Class A vs. B vs. C (BVT baut ausschließlich Class A)

Class A



- › höchste Qualitätsstufe in ihrem jeweiligen Markt
- › neuere Immobilien, max. 15 Jahre alt
- › erstklassige Ausstattung, einkommensstarke Mieter, niedrige Leerstandsquoten
- › hohe Mieten, bestens gewartet

Class B



- › hohe Qualität
- › Alter von 10-15 Jahren aufwärts
- › zumeist gut gepflegte Gebäude mit Potenzial zur Aufwertung
- › Einkommensschwächere Mieter, niedrigere Mieteinnahmen, mäßig gute Wartung

Class C



- › Immobilien in wenig attraktiven Lagen
- › in der Regel älter als 20 Jahre
- › es besteht Bedarf an Neuerungen und Renovierungen
- › tendenziell die niedrigsten Mietpreise

BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



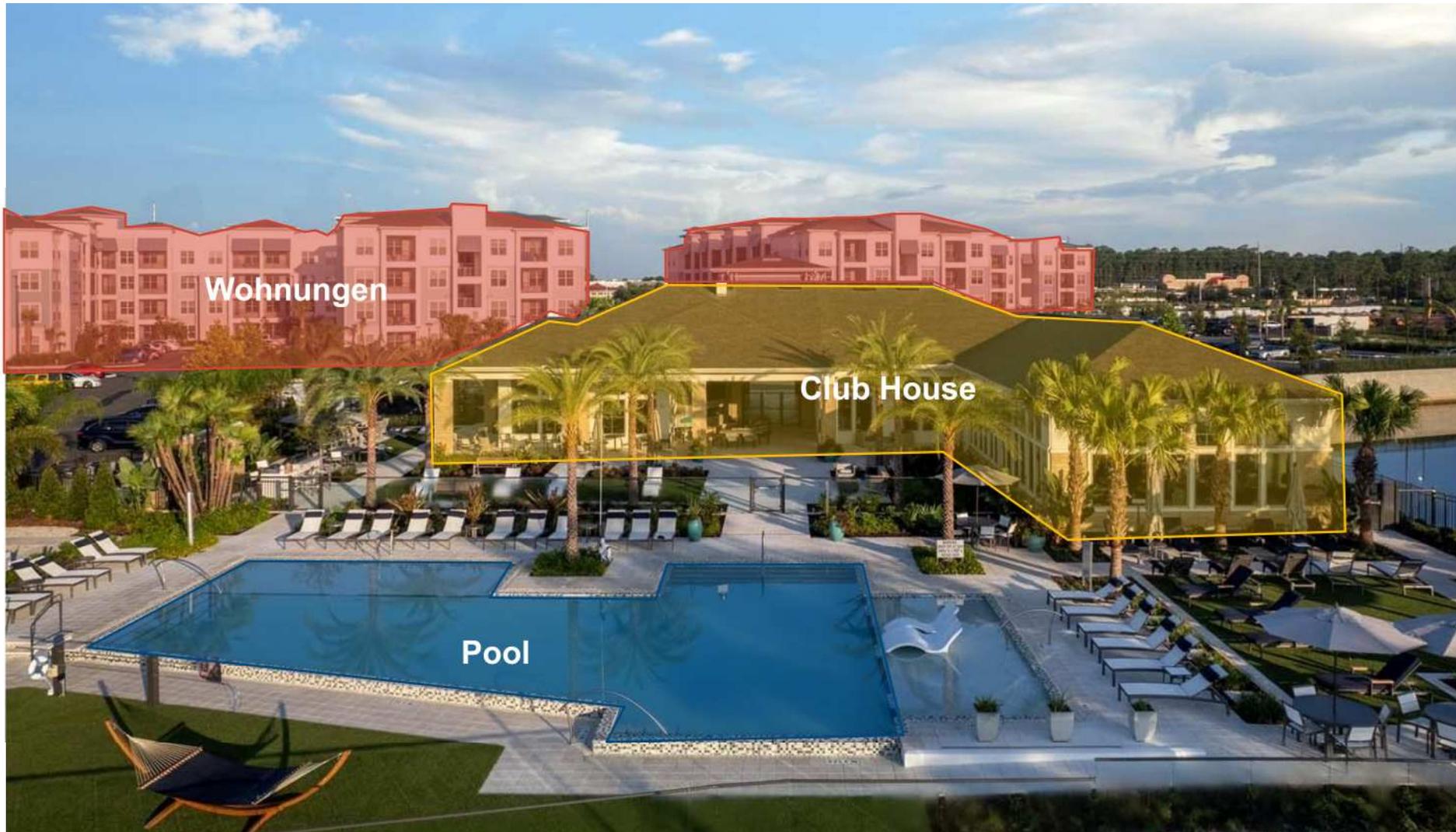
BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



BVT Residential USA

Objektbeispiel „Garden Style“



BVT Residential USA

Objektbeispiel „City Style“



Agenda

1

BVT als Partner
US Wohnimmobilienmarkt

2

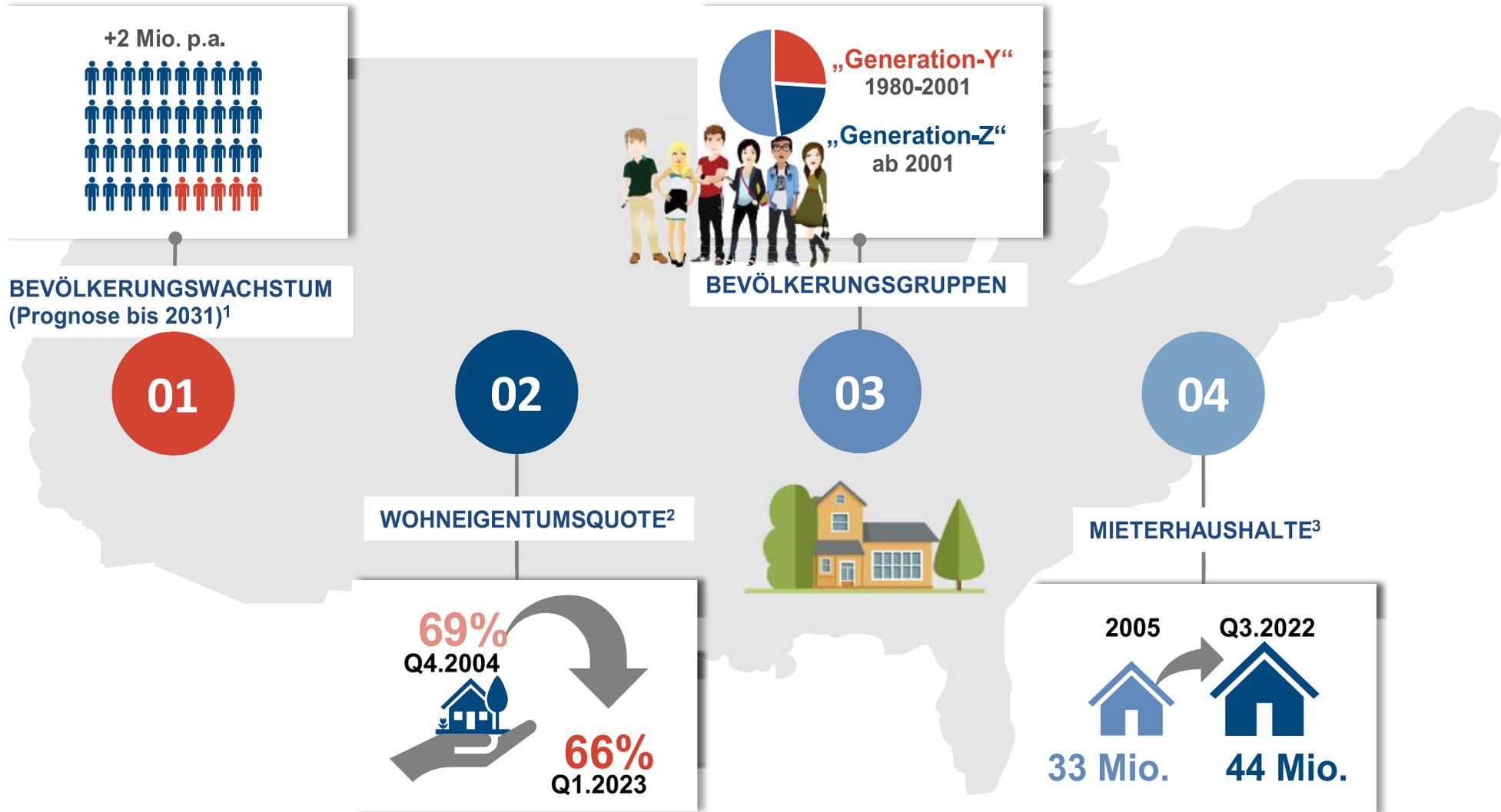
**Warum in US-
Apartmentanlagen
investieren?**

3

Investitionskonzept
BVT Residential USA

USA

Demografische Entwicklung / Wohnverhalten USA



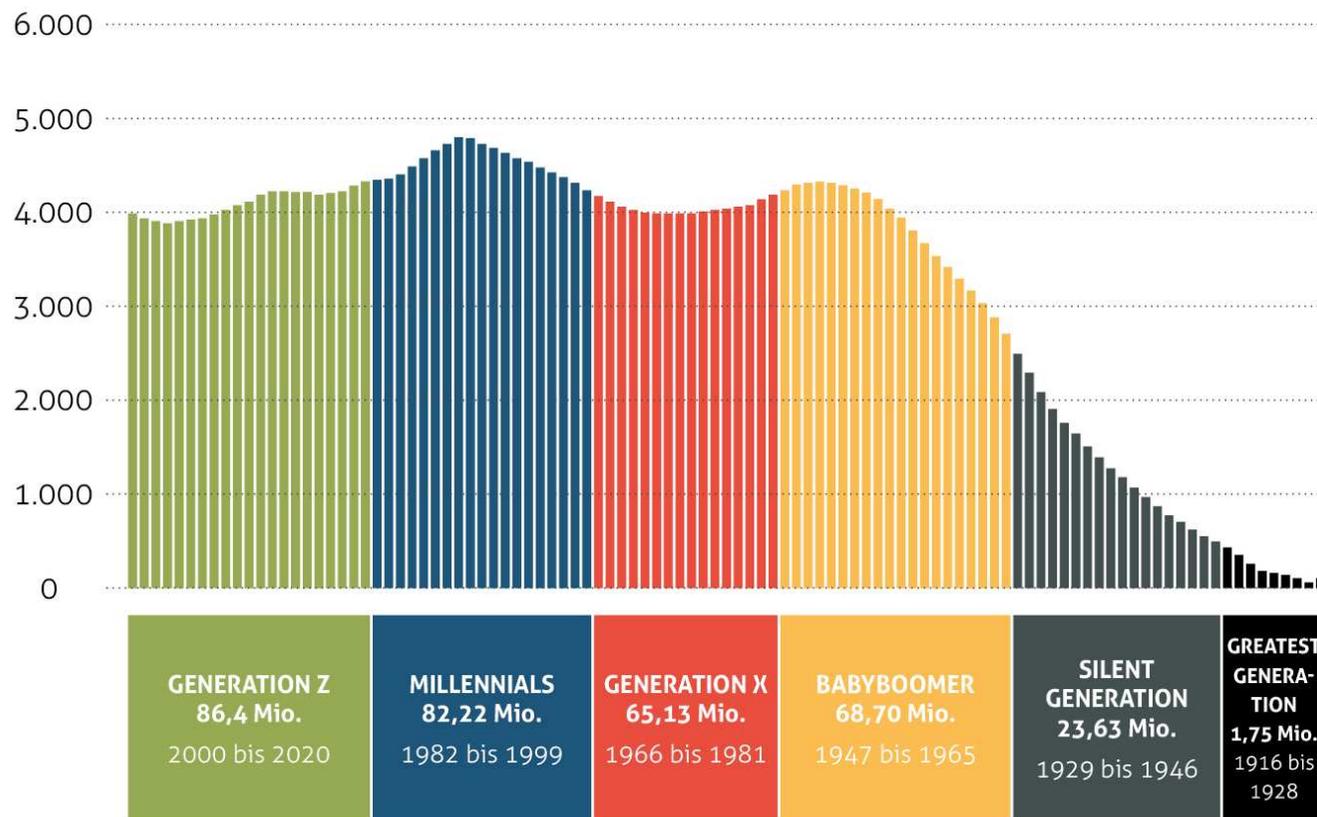
¹ The U.S. Census Bureau, www.census.gov, ² <https://fred.stlouisfed.org/series/RHORUSQ156N>

³ https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2022.pdf

USA

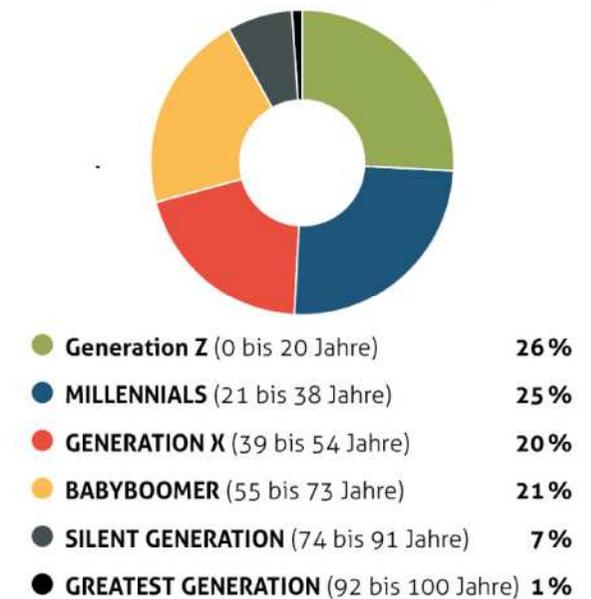
Größter Bedarf an neuem Wohnraum bei „Generation Y“

US-Bevölkerung nach Geburtsjahren und Generationen in Tausend



Quelle: United Nations Department of Economic and Social Affairs (<https://knoema.de/infographics/egydzc/us-population-by-age-and-generation-in-2020>)

Anteil der Generationen an der US-Gesamtbevölkerung



Quelle: United Nations Department of Economic and Social Affairs (<https://knoema.de/infographics/egydzc/us-population-by-age-and-generation-in-2020>)

US-Mietwohnungsmarkt

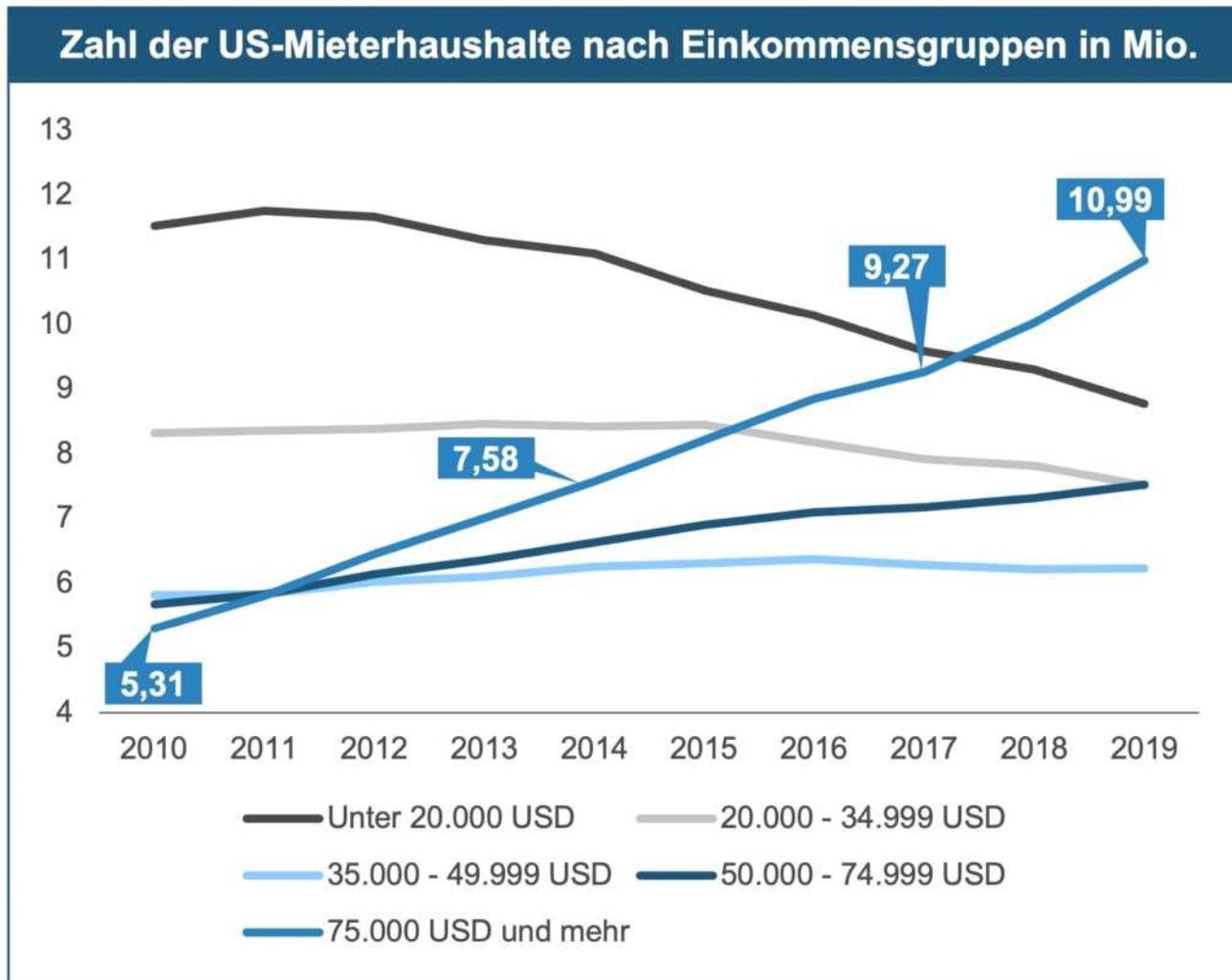
Die wichtigsten Gründe für kontinuierliches Wachstum

- › Trend zu urbanem Lebensstil bzw. gut erschlossenen Vorstadtlagen
 - Gute Infrastruktur
 - Nähe zu Shopping- und Entertainmentmöglichkeiten
 - Gute verkehrstechnische Anbindung
- › Kritische Einstellung zum Hausbesitz (Krisenerfahrung, Flexibilität)
- › Hauskauf mittlerweile wieder für viele zu teuer
- › Notwendigkeit zur Flexibilität und Mobilität bei z. B. Arbeitsplatzwechsel
- › Freiheits- und Servicebedürfnis der *Empty Nesters**

*hier: Ältere Personen, die nach dem Auszug der Kinder die zu groß gewordenen Einfamilienhäuser gegen komfortable Mietapartments in Stadtnähe eintauschen.

USA

Mietermarkt – starker Anstieg bei Besserverdienern



Quelle: U.S. Census Bureau ACS 1-year Estimates 2010–2019, eigene Darstellung

Agenda

1

BVT als Partner
US Wohnimmobilienmarkt

2

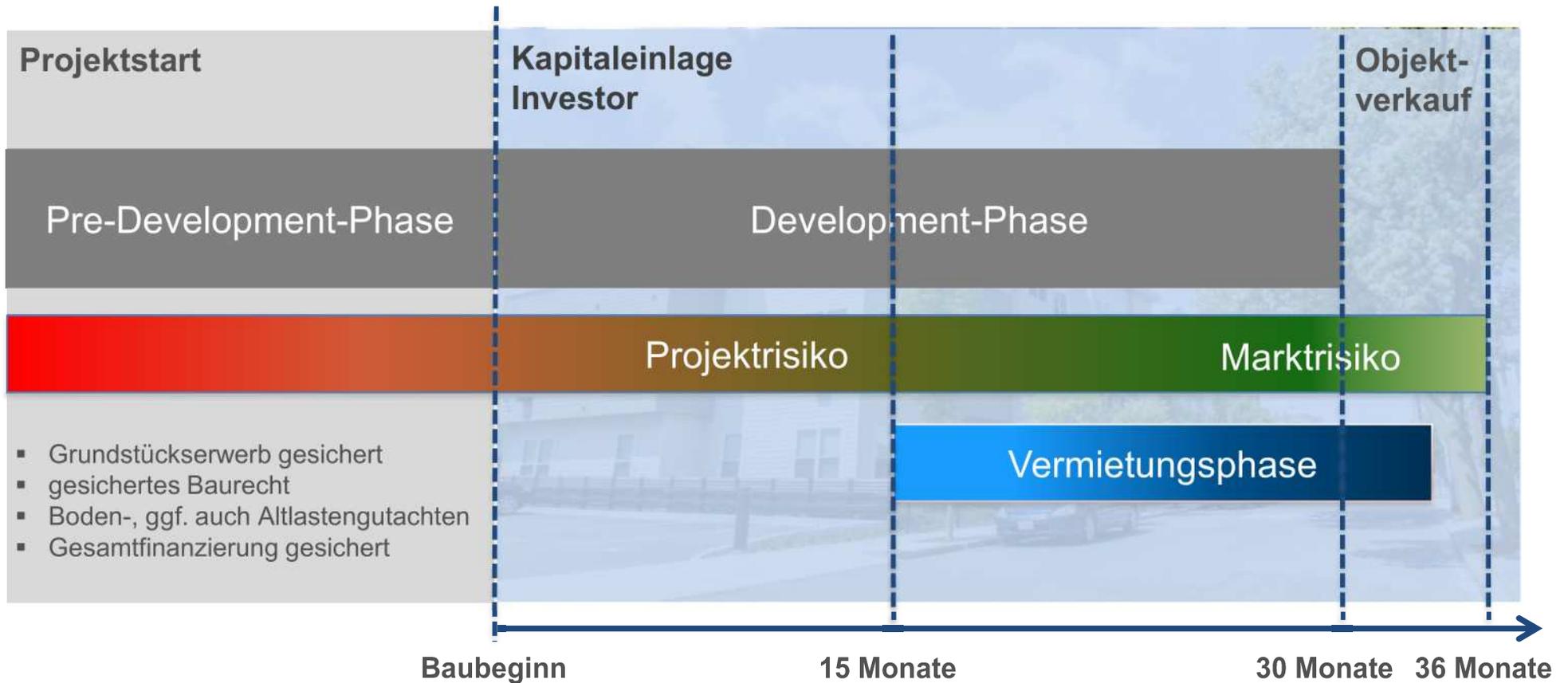
Warum in US-
Apartmentanlagen
investieren?

3

**Investitionskonzept
BVT Residential USA**

BVT Residential USA

Grundkonzeption und Risikomanagement



BVT Residential USA

Grundkonzeption und Risikomanagement

Risikoreduzierung

1. Risiko-Vermeidung¹

- › Anleger treten erst ein, wenn die Pre-Development-Risiken im Wesentlichen beseitigt sind
- › Strikte Auszahlungsvoraussetzungen für das Eigenkapital der Anleger
- › Mittelfreigabe erfolgt erst, wenn das Objekt komplett durchfinanziert und baureif ist
- › Vor Leistung der Einlage müssen Grundstücke fest unter Vertrag genommen sein
- › Gesichertes Baurecht
- › Projektentwickler muss Baufinanzierung garantieren und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben

2. Risiko-Reduktion¹

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

¹Trotz der Maßnahmen zur Risiko-Vermeidung und Risiko-Reduktion bestehen Risiken, die im Einzelnen im Verkaufsprospekt im Abschnitt "Risiken" (S. 13 ff.) dargestellt werden. Eine verkürzte Darstellung der wesentlichen Risiken enthält diese Präsentation ab Folie 48.

BVT Residential USA

Aufgelöste US-Residential Developments

Fonds	Fondstyp	Emission	Objekt	Units	Eigenkapital	Laufzeit ¹ (Monate)	Verkauf	Erzielter Multiple	Ergebnis p. a. bezogen auf durchschnittl. gebundenes Kapital ^{1,2}
BVT Residential USA 1	Publikumsfonds	2005	Peabody (MSA Boston)	446	18.250 TUSD	33	2007	1,55x	20,9 %
BVT Residential USA 2	Publikumsfonds	2005	Marlborough (MSA Boston)	332	13.000 TUSD	73	2011	1,21x	3,2 %
BVT Residential USA 3	Publikumsfonds	2006	RTP (Raleigh)	434	15.600 TUSD	121	2012	2,14x	12,9 %
			Sugar Land (Houston)	360			2015		
BVT Residential USA 4	Publikumsfonds	2006	Dedham (MSA Boston)	285	25.600 TUSD	85	2012	1,77x	14,0 %
			Addison (Dallas)	414			2013		
BVT Residential USA 6	Publikumsfonds	2007	DTC IV (Denver)	270	65.830 TUSD	150	2012	1,11x	n. v. ³
			Belara (Phoenix)	307			2017		
			Mosaic (Las Vegas)	456			2018		
			Southpark (Austin)	670			2018		
BVT Residential USA 7	Private Placement	2013	625 McGrath (Boston)	34	3.575 TUSD	28	2016	1,4x	17,0 %
BVT Residential USA 8	Private Placement	2013	Millbrook (Boston)	100	11.180 TUSD	41	2017	1,36x	10,4 %
BVT Residential USA 9	Spezial-AIF	2015	Shrewsbury (Boston)	250	20.000 TUSD	37	2019	1,43x	15,7 %
BVT Residential USA 13 ⁴	Single Investor Fund	2018	Maitland (Orlando)	300	21.500 TUSD	36	2021	1,59x	19,8 % ⁴
BVT Residential USA 5	Private Placement	2007	Washington DC	453	14.700 TUSD	48	2011	0,5x	

Erläuterungen
und Fußnoten
s. Folie

BVT Residential USA

Aufgelöste US-Residential Developments

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

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

Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Fondswährung: US-Dollar.

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

- ¹ Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zur Ergebnisbeteiligung.
- ² Setzt den Gewinn ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit; ist nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichzusetzen.
- ³ Beim BVT Residential USA 6 befanden sich drei der vier Fondsprojekte während der Finanzmarktkrise in der Erstvermietung, wodurch das erzielbare Mietniveau deutlich beeinträchtigt wurde. Mit frischem Eigenkapital seitens der bestehenden Anleger und teilweise neuen Eigenkapitalpartnern bestand jedoch die Möglichkeit, alle Projekte durch die Krise zu bringen. Letztlich konnte über das frische Eigenkapital hinaus auch die Rückzahlung des vollen ursprünglichen Eigenkapitals an die Anleger erreicht werden und der Fonds konnte nach einer Laufzeit von 150 Monaten mit einem leicht positiven Ergebnis beendet werden.
- ⁴ Fonds in Auflösung – vorläufiges Ergebnis. Aufgrund gegenüber dem Käufer gewährter Garantien wurde ein Teil des Verkaufserlöses einbehalten, eine Rückführung in Teilen oder im Ganzen können das Ergebnis erhöhen.

BVT Residential USA

Laufende US-Residential Developments

Fonds	Emission	Objekt ¹	Units	Eigenkapital inkl. Agio bzw. Ausgabeaufschlag
BVT Residential USA 10	2017	Forest Hills Station Project (Boston)	250	115.100 TUSD
		Vox on Two Phase 2 (Boston) ²	320	
		Inner Belt (Boston) ³	205	
BVT Residential USA 11	2019	Bayview II (Clearwater)	283	41.200 TUSD
		Alta at Health Village (Orlando) ^{2,4}	285	
BVT Residential USA 12	2018	Inner Belt (Boston) ⁵	205	131.000 TUSD
		Residences on the Charles (MSA Boston)	200	
		Lake Linganore (MSA Washington) ²	308	
		Narcoossee Cove (Orlando) ²	354	
		Huntington (Alexandria) ⁶	366	
BVT Residential USA 14	2019	Alta at Health Village (Orlando) ^{2,7}	285	21.750 TUSD
BVT Residential USA 15	2020	Methuen (Boston)	156	30.300 TUSD
		Huntington (Alexandria) ³	366	
BVT Residential USA 16	2021	Market Commons (MSA Washington)	344	100.000 TUSD ⁸
	2022	Midlothian (Richmond)	310	
BVT Residential USA 17	2021	Aventon Exchange (Gwinnett County, Georgia)	300	in Platzierung
BVT Residential USA 18	2022	Newington (Newington, Connecticut)	269	in Platzierung
		Mikasa (Charleston, South Carolina)	336	

¹ Die Objekte werden jeweils über Joint-Venture-Projektentwicklungsgesellschaften gehalten.

² Objekt wurde bereits erfolgreich veräußert.

³ Co-Investition mit BVT Residential USA 12

⁴ Co-Investition mit BVT Residential USA 14

⁵ Co-Investition mit BVT Residential USA 10

⁶ Co-Investition mit BVT Residential USA 15

⁷ Co-Investition mit BVT Residential USA 11

⁸ Anfangseinlage, kann variieren.

BVT Residential USA 11

Orlando „Alta at Health Village“ / 285 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 11

Orlando „Alta at Health Village“ / 285 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 11

Orlando „Alta at Health Village“ / 285 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 11

Clearwater „Bainbridge Bayview“ / 283 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 11

Clearwater „Bainbridge Bayview“ / 283 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 15

Methuen "Loop 83" / 156 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 15

Methuen "Loop 83" / 156 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 15

“Aventon at Huntington Station” in Alexandria / 366 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 15

“Aventon at Huntington Station” in Alexandria / 366 Wohneinheiten



Beispielhaftes Referenzobjekt der BVT Residential USA Serie – kein Investitionsobjekt des vorliegenden Beteiligungsangebots

Erste Investition

des vorliegenden Beteiligungsangebots

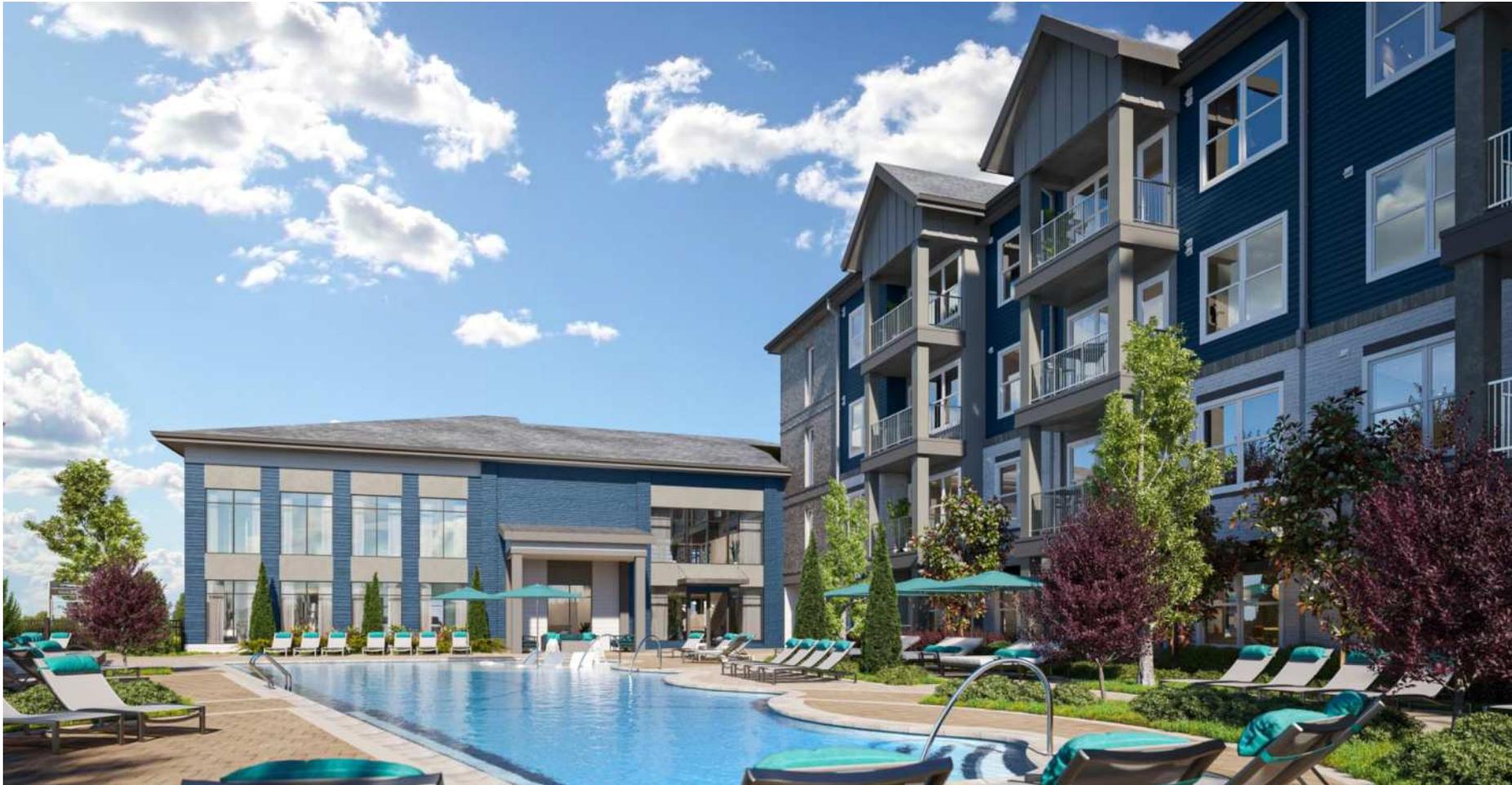
BVT Residential USA 17

“Aventon Exchange” Gwinnett County bei Atlanta, Georgia / 300 Wohneinheiten



BVT Residential USA 17

“Aventon Exchange” Gwinnett County bei Atlanta, Georgia / 300 Wohneinheiten



Geplante zweite Investition
des vorliegenden Beteiligungsangebots

BVT Residential USA 17 – mögliches zweites Objekt (Letter of Intent)* “The Residences at Wrentham” Boston, Massachusetts / 224 Wohneinheiten



*Eine abschließende Anlageentscheidung zur Investition in das geplante Anlageobjekt „The Residences at Wrentham“ wurde noch nicht getroffen und ist abhängig von dem erfolgreichen Abschluss der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Anlageprüfung. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 12.04.2023 (gegengezeichnet am 03.05.2023) einen Letter of Intent, eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit, mit dem beabsichtigten Projektpartner Criterion Development Partners geschlossen. Eine Beteiligung an der noch zu gründenden Projektentwicklungsgesellschaft würde zusammen mit dem Grundstücksankauf nach derzeitiger Planung im November 2023 erfolgen.

BVT Residential USA

Kriterien für die Standortauswahl der Projekte

- › Positive Bevölkerungsentwicklung
- › Jobwachstum
- › Durchschnittliche Haushaltseinkommen und deren Wachstum
- › Konjunkturrell vergleichsweise unabhängige Arbeitsplätze im Umfeld
 - Große Business-/Office-Parks
 - Flughäfen, die Drehkreuze des Landes darstellen
 - „Eds & Meds“ (Institutions of higher learning and medical facilities)
- › Gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze für Bewohner

BVT Residential USA 17

Investitionsfokus Atlanta



EINWOHNER

**6,0
Mio.**



METROPOL-
REGION 1

1.	New York	19,2 Mio.
2.	Los Angeles	13,2 Mio.
3.	Chicago	9,5 Mio.
⋮		
9.	Atlanta	6,0 Mio.



6 % Bevölkerungswachstum bis 2026 (Prognose)²



6,9 % Wohnungsleerstand (Q2.2022)²



2 % höhere Ø Marktmiete für Mietwohnungen als US Ø (Q2.2022)²



überdurchschnittlich hohe Immigration aus anderen US-Staaten

Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Quelle: ¹Statista, ²CoStar

BVT Residential USA 17

Möglicher Investitionsfokus Boston



EINWOHNER

**4,9
Mio.**



METROPOL-
REGION 1

1.	New York	19,2 Mio.
2.	Los Angeles	13,2 Mio.
3.	Chicago	9,5 Mio.
⋮		
10.	Boston	4,9 Mio.



3,6 % Bevölkerungswachstum bis 2026 (Prognose)²



3 % Wohnungsleerstand (Q2.2022)²



64,5 % höhere Ø Marktmiete für Mietwohnungen als US Ø (Q2.2022)²



44 % höheres Ø Jahreshaushalteinkommen als US Ø (2021)²

Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Quelle: ¹Statista, ²CoStar

BVT Residential USA 17

Möglicher Investitionsfokus Washington



EINWOHNER

**6,3
Mio.**



METROPOL-
REGION 1

1.	New York	19,2 Mio.
2.	Los Angeles	13,2 Mio.
3.	Chicago	9,5 Mio.
⋮		
6.	Washington D.C.	6,3 Mio.



4,5 % Bevölkerungswachstum bis 2026 (Prognose)²



5,9 % Wohnungsleerstand (Q2.2022)²



27 % höhere Ø Marktmiete für Mietwohnungen als US Ø (Q2.2022)²



61 % höheres Ø Jahreshaushalteinkommen als US Ø (2021)²

Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Quelle: ¹Statista, ²CoStar,

BVT Residential USA 17

Möglicher Investitionsfokus Orlando



EINWOHNER

2,7 Mio.



METROPOL-
REGION 1

1.	New York	19,2 Mio.
2.	Los Angeles	13,2 Mio.
3.	Chicago	9,5 Mio.
⋮		
22.	Orlando	2,5 Mio.



7,3 % Bevölkerungswachstum bis 2026 (Prognose)²



4,1 % Wohnungsleerstand (Q2.2022)²



11 % höhere Ø Marktmiete für Mietwohnungen als US Ø (Q2.2022)²



verzeichnet seit langem eine der stärksten Zuzugsraten der USA³

Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Quelle: ¹Statista, ²CoStar

³Marcus & Millichap – Orlando Multifamily Market Report Q3 /2021

BVT Residential USA

BVT-Steuerservice

Ausländische Investoren sind in den USA gesetzlich verpflichtet, eine Steuererklärung bei der US-Finanzbehörde einzureichen. International Investor Services, Inc. (IIS), ein Unternehmen der BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in Atlanta, Georgia (USA), bietet einen umfassenden Steuer- und Buchhaltungsservice für deutsche Staatsbürger

Leistungsspektrum:

- › Information zu Änderungen der US-Steuergesetzgebung
- › Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen
- › Nachverfolgung von Steuererstattungen
- › Erledigung der gesamten Korrespondenz
- › Nachlassvorsorgeplanung

Dieser Service ist kostenpflichtig. Auf Wunsch können die Kosten des Services direkt mit den Ausschüttungen des jeweiligen Fonds verrechnet werden.

BVT Residential USA 17

Zusammenfassung

- › Publikums-AIF gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- › Unternehmensbeteiligung an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Class-A-Apartmentanlagen bauen, vermieten und verkaufen
- › Mindestbeteiligung 30.000 USD¹ + 3 % Ausgabeaufschlag
- › Einzahlung 25 % + Ausgabeaufschlag anteilig nach Zeichnung; die restlichen 75 % der Kapitalzusage müssen in mehreren Kapitalabrufen eingezahlt werden
- › Auf Basis der professionellen Projektauswahl durch die BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo bestehen Chancen auf ein überdurchschnittlich wirtschaftliches Investment.²
- › Veräußerungsgewinne aus Projektverkauf nach einer Haltedauer von mindestens 12 Monaten: Besteuerung als Long Term Capital Gain³
- › Geplante Laufzeit ca. 3–4 Jahre je Projektentwicklung ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt

¹ Erhöht sich, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht

² Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es besteht keine Kapitalgarantie, sodass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann..

³ Details siehe Abschnitt "Steuerliche Hinweise" des Verkaufsprospekts (S. 58 ff.).

Risikohinweise

(1/10)

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die nachfolgend genannten wesentlichen Risiken haben Einfluss auf das Risikoprofil der Investmentgesellschaft. Sie berücksichtigen die durch die Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften verursachten Risiken, soweit diese für die Investmentgesellschaft insgesamt wesentlich sein dürften. Eine ausführliche Darstellung der Risiken enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 13 ff.).

Marktzugangsrisiken. Es ist nicht sicher, dass zwei geeignete Projektentwicklungsgesellschaften gefunden werden können, die den Anlagebedingungen und den darin enthaltenen Auswahlkriterien entsprechen. Es besteht das Risiko, dass Investitionen später als geplant getätigt werden. Dies kann dazu führen, dass Erträge geringer ausfallen als angenommen oder dass Risiken in Kauf genommen werden müssen, bei deren Eintritt Verluste hinzunehmen wären.

Risikohinweise

(2/10)

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

Risikohinweise

(3/10)

Auslandsrisiko, Kapitalmarktbeschränkungen. Bei der Durchführung des Investitionsvorhabens über Projektentwicklungsgesellschaften wird mit US-amerikanischen Partnern zusammengearbeitet und es werden Verträge nach US-amerikanischem Recht abgeschlossen. Gerichtliche Auseinandersetzungen gesellschaftsrechtlicher Art richten sich daher nach den jeweils vor Ort geltenden rechtlichen Regelungen. Es besteht das Risiko, dass die Rechtsverfolgung und Rechtsdurchsetzung gegenüber ausländischen Vertragspartnern nur unter erschwerten Bedingungen oder gar nicht möglich ist. Außerdem können Beschränkungen im internationalen Kapitalverkehr dazu führen, dass Erlöse nicht ohne Weiteres in das Inland transferiert werden können oder ausländische Beteiligungen unwirtschaftlich werden. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.

Risikohinweise

(4/10)

Kostenrisiken. Es können höhere als die kalkulierten Aufwendungen auf Ebene der Investmentgesellschaft oder auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften anfallen. Die Anleger sind auch bei wirtschaftlichen Fehlinvestitionen verpflichtet, den auf ihre Beteiligung entfallenden Teil der Kosten und Vergütungen der Investmentgesellschaft zu tragen. Insbesondere können auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaften höhere als die kalkulierten Aufwendungen für den laufenden Betrieb der jeweiligen Projektentwicklung, Reparaturen und Instandhaltung sowie Steuern und Versicherungen o. Ä. anfallen, die nicht von den Mietern zu tragen sind. Im Zusammenhang mit Neu- oder Anschlussvermietungen oder veränderten Anforderungen der Mieter können zusätzliche Aufwendungen nötig werden, um den Werterhalt der jeweiligen Projektentwicklung sicherzustellen. Solche Aufwendungen können auch früher notwendig werden als kalkuliert. Dies kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und den Anlegern führen.

Risikohinweise

(5/10)

Vermietungsrisiken. Es besteht das Risiko der Vermietbarkeit der Apartments (Wohnungen) zu Konditionen, die den wirtschaftlichen Erwartungen an die Investitionen nicht entsprechen. Zudem besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen. Durch den Auszug von Mietern frei werdende Flächen können möglicherweise nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete weitervermietet werden. Ferner können im Zusammenhang mit Neuvermietungen Kosten entstehen, die nicht geplant waren bzw. höher als geplant ausfallen. Im Falle einer marktbedingten Verschiebung des noch festzulegenden Verkaufszeitpunkts könnte es zu geringeren Ausschüttungen aus der Betriebstätigkeit der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft kommen. Der Eintritt von Vermietungsrisiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und bei den Anlegern führen.

Marktrisiken. Die Wertentwicklung der Projektentwicklungsgesellschaften hängt von den Immobilien und den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, aber auch von Standort, Nutzungsmöglichkeiten, Bauqualität sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung ab. Ein Überangebot, der Wegfall von Arbeitsplätzen, sich ändernde Anforderungen der Mieter, Änderungen des Konsumverhaltens sowie der Bevölkerungsentwicklung können negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der Immobilie haben. Diese Einflüsse können sich auf die Wertentwicklung der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft negativ auswirken. Dies kann zu Verlusten der Investmentgesellschaft und der Anleger führen.

Risikohinweise

(6/10)

Baurisiken, Baumängel, Altlasten. Baumaßnahmen können möglicherweise aufgrund rechtlicher, witterungsbedingter oder bautechnischer Gründe nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Baugenehmigungen werden möglicherweise nicht oder erst verspätet erteilt. Es kann zu Kostenüberschreitungen kommen sowie zur Kündigung bereits geschlossener Mietverträge, wenn Übergabefristen überschritten werden. Rechtsstreitigkeitsrisiken können zu Verzögerungen oder zusätzlichen Kosten führen. Auch bereits fertiggestellte Immobilien können Mängel aufweisen, für die der Generalunternehmer und/oder beauftragte Dienstleister nicht haftet. Unentdeckte oder unterschätzte Mängel und Bodenverunreinigungen können zu unerwarteten finanziellen Belastungen führen. Dies kann Verluste auch bei der Investmentgesellschaft und den Anlegern zur Folge haben.

Risikohinweise

(7/10)

Fremdfinanzierungsrisiken. Die Investmentgesellschaft, nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen, und die Projektentwicklungsgesellschaften sind berechtigt, Fremdfinanzierungen aufzunehmen. Es ist möglich, dass etwaige Zwischenfinanzierungen, Finanzierungen zum Erwerb und/oder Entwicklung eines Projekts und/oder Baufinanzierungen auf Ebene der Investmentgesellschaft und/oder der Projektentwicklungsgesellschaft nur zu ungünstigeren Konditionen und / oder nicht in der derzeit eingeplanten Höhe erhältlich sein werden. Es besteht zudem das Risiko, dass eine Refinanzierung nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann als kalkuliert. Darlehen können von Kreditinstituten gekündigt werden, wenn es zu Zahlungsrückständen oder der Verletzung von Auflagen kommt. Zu den einzuhaltenden kreditvertraglichen Bestimmungen gehören in der Regel auch die Erfüllung der sogenannten „Loan-to-Value“-Klausel zur maximalen Beleihungsgrenze und die Einhaltung bestimmter Schuldendienstdeckungsquoten. Wird die Beleihungsgrenze überschritten bzw. die vertraglich vorgesehene Schuldendienstdeckungsquote unterschritten, wird in der Regel der Einsatz zusätzlichen Eigenkapitals zur partiellen Rückführung des Kredits fällig. Der Eintritt von Fremdfinanzierungsrisiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und bei den Anlegern führen.

Risikohinweise

(8/10)

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

Rechtsänderungs- und Steuerrisiken, Währungsrisiken. Fehler bei der Rechtsanwendung oder Versäumnisse bei der außergerichtlichen oder gerichtlichen Durchsetzung von Rechten, Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis in Deutschland oder den Vereinigten Staaten von Amerika, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder des Doppelbesteuerungsabkommens können zu Verlusten führen. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist eine Investition in US-Dollar. Der Anleger trägt daher das Risiko einer Reduzierung des wirtschaftlichen Erfolgs seiner Beteiligung, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollar zum Euro beim Umtausch künftiger Auszahlungen der Investmentgesellschaft, möglicher US-Einkommensteuerrückerstattungen sowie Kapitalrückzahlungen sowie Auszahlungen gegenüber dem Wechselkurs bei Einzahlung der Einlage verschlechtert. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.

Risikohinweise

(9/10)

Eingeschränkte Handelbarkeit (Fungibilitätsrisiken). Da es sich um ein wichtiges Risiko handelt, rege ich eine ausführlichere Formulierung, wie diejenige aus dem VKP, an: "Eine Veräußerung oder Übertragung der Anteile ist nur beschränkt möglich. Insbesondere sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen sowie des Treuhandvertrages zu beachten. Eine Veräußerung bzw. Übertragung der Anteile bedarf insbesondere der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters. Die anfänglichen Aufwendungen der Investmentgesellschaft, z. B. für Konzeption, Vertrieb und Verwaltung, mindern den Nettoinventarwert des Anteils. Für Anteile an geschlossenen AIF besteht darüber hinaus kein liquider Zweitmarkt. Die Handelbarkeit der Anteile ist deshalb eingeschränkt. Dadurch ist es möglich, dass überhaupt keine Veräußerung erfolgen kann und dass kein dem Nettoinventarwert des Anteils angemessener Preis erzielt werden kann. Ein vorzeitiger Liquiditätsbedarf des Anlegers kann sich somit anlagegefährdend auswirken.

Ergänzende Risikohinweise im Zusammenhang mit COVID-19. Im Zusammenhang mit der Pandemie können sich in der Bau-, Vermietungs- und Exit-Phase zusätzliche Risiken ergeben. So kann während der Bauphase, trotz Vorbereitung, nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund der erhöhten Sicherheitsauflagen zu Verzögerungen gegenüber der Bauplanung kommt. Dies schließt vor allem Verzögerungen bei Drittleistungen von Zulieferern, bei der Ausstellung von Genehmigungen und bei Bauabnahmen ein. Verspätete Fertigstellungen können höhere Baukosten nach sich ziehen. →

Risikohinweise

(10/10)

Aufgrund der negativen Auswirkungen der Pandemie für die Gesamtwirtschaft besteht während der Vermietungsphase ein erhöhtes Risiko von unterplanmäßigen Erträgen. Ein temporärer Nachfragerückgang kann demnach Anfangsmieten unterhalb der Erwartungen, die Erfordernis von Mietanreizen und eine längere Vermietungsphase zur Folge haben. Weiterhin kann die negative wirtschaftliche Entwicklung zu einer erhöhten Zurückhaltung auf Seiten potenzieller Käufer führen, was sich durch einen unterplanmäßigen Kaufpreis oder durch eine Verzögerung des Objektverkaufs bemerkbar machen kann.

Der Anleger geht mit einer Beteiligung an dem BVT Residential USA 17 eine langfristige Bindung ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der jeweils aktuellen Fassung – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind.

Für weitergehende Informationen
wenden Sie sich bitte an Ihre Beraterin
oder Ihren Berater.