

BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Assetmanagement-Information
Erste geplante Beteiligung an einer
Projektentwicklungsgesellschaft



Erstes geplantes Anlageobjekt

Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Investmentgesellschaft, nachfolgend auch „BVT Residential USA 21“) ist ein nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierter geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF). Verwaltet wird er durch die BVT-Tochtergesellschaft derigo GmbH & Co. KG („derigo“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der AIF plant, in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA zu investieren, welche geeignete Grundstücke erwerben, um darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) zu bauen, zu vermieten und zu verkaufen.

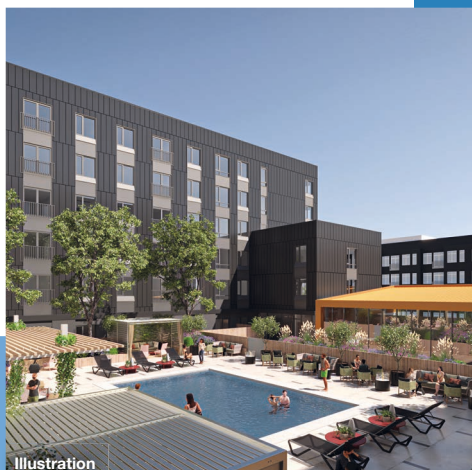
Geplantes Anlageobjekt „River’s Edge 3 (RE3)“¹

Die Investmentgesellschaft plant eine Beteiligung an der Entwicklung einer „Class-A“-Apartmentanlage in Medford (Boston), Massachusetts, mit 224 Wohneinheiten. Partner und Projektentwickler wird Criterion Development Partners („Criterion; CDP“), mit dem derigo bereits zahlreiche Projektentwicklungen erfolgreich umgesetzt hat.

Die Apartmentanlage wird Teil der Quartiersentwicklung „River’s Edge Campus“ entlang des Mystic Rivers sein. Unser Projektpartner Criterion hat im Rahmen der Quartiersentwicklung bereits zwei Apartmentanlagen in den Jahren 2009 und 2016 mit großem Erfolg entwickelt. Medford und das Grundstück liegen rund 3 Meilen nördlich der Innenstadt von Boston, Massachusetts.

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

Darüber hinaus verfügt das Baugrundstück bereits über alle relevanten Baugenehmigungen, es ist voll erschlossen und mit den Bauvorbereitungen wurde bereits begonnen. Dadurch kann eine Anbindung bereits Ende des 1. Quartals 2026 und der Verkauf geplant nach 38 Monaten im 2. Quartal 2029 erfolgen.



Illustration



Illustration

¹ Eine abschließende Anlageentscheidung zur Investition in das geplante Anlageobjekt „River’s Edge 3 (RE3)“ wurde noch nicht getroffen und ist abhängig von dem erfolgreichen Abschluss der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Anlageprüfung. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 09.01.2026 einen Letter of Intent, eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit, bei dem beabsichtigten Projektpartner Criterion Development Partners abgegeben. Eine Beteiligung an der noch zu gründenden Projektentwicklungsgesellschaft ist, zusammen mit dem Grundstücksanfang, für Ende März 2026 geplant..

Objekt-Highlights

Der Investitionsstandort

Boston zählt zu den stabilsten und bedeutendsten Immobilienmärkten der USA und wird regelmäßig als TOP 2 unter den 50 besten Metropolregionen geführt¹. Als Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum Neuenglands verfügt die Stadt über eine hohe Konzentration einkommensstarker, gut ausgebildeter Haushalte bei gleichzeitig hohen Markteintrittsbarrieren im Multi-Family-Segment. Diese Kombination schafft ein besonders attraktives Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Auch in Phasen erhöhter Marktunsicherheit hat sich Boston als sehr resilient erwiesen, insbesondere im Vergleich zu den leichter zugänglichen Sunbelt-Märkten.

Exzellente Lage

Das Projekt RE3 bietet hervorragenden Zugang zu einem der größten Arbeitsmärkte der USA mit über 140.000 Unternehmen und rund 2 Mio. Arbeitsplätzen² innerhalb von 45 Fahrminuten. Ein bestehender Shuttle-Service verbindet das Objekt mit der nahegelegenen Wellington Station, von der aus die Bostoner Innenstadt in gut 10 Minuten erreichbar ist. Auch weitere relevante Bürostandorte sind sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw bequem erreichbar.

Der Projektpartner Criterion

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

Nachhaltige Immobilie aus der Feder eines preisgekrönten Architekturbüros

Das Projekt wurde vom international renommierten Architekturbüro Gensler entworfen. RE3 ist als eines der wenigen Passivhäuser im Bundesstaat Massachusetts konzipiert. Die energieeffiziente Bauweise reduziert den Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß signifikant, während ein hoher Wohnkomfort und niedrige Nebenkosten für die Mieter gewährleistet werden. Das nachhaltige Design, eingebettet in die Quartiersentwicklung am Mystic River, positioniert RE3 als qualitativ herausragendes Objekt im Markt.

¹ Quelle: Marktforschungsinstitut Green Street, greenstreet.com

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

Objektdaten¹

- › Projekt: River's Edge 3 (RE3)
- › Adresse: Rivers Edge Drive, Medford MA 02155
- › Wohneinheiten (Parkplätze): 224 (180)
- › Bauart: Low-Rise/Podium – 6 Stockwerke plus Holzpodium
- › Grundstücksgröße: ca. 6.434 m²
- › Geplanter Baubeginn: 1. Quartal 2026



Objektlage

Das Grundstück befindet sich in attraktiver Lage am Mystic River – mit dem Pkw oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut 10 Fahrminuten nördlich von Downtown Boston – innerhalb der Quartiersentwicklung „River's Edge Campus“, welcher neben zwei weiteren Apartmentanlagen auch Büroimmobilien, Nahversorgung, Restaurant und einen Ruderclub umfasst. Das Bootshaus des Ruderclubs liegt unweit des Projekts im Park. Der angrenzende „The Park at River's Edge“ ist ein preisgekrönter, öffentlicher Park am Flussufer, welcher den Mietern Erholung in unmittelbarer Nähe ermöglicht sowie mit Spazier- und Radwegen zur sportlichen Betätigung einlädt. Das Projekt bietet damit eine attraktive, in Boston seltene Mischung aus einem grünen Umfeld und Nähe zur Innenstadt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich des Weiteren ein Einkaufszentrum, ein Ärztehaus sowie die fußläufig erreichbare Haltestelle „Wellington Station“.

Das Projekt profitiert von:

- › einem direkten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz mit gut 10 Minuten Fahrtzeit in die Innenstadt;
- › der Nähe zu den wichtigsten Bürostandorten der Metropolregion;
- › einem potenziellen Mieterpool mit einem der höchsten Haushaltseinkommen der USA;
- › dem TOP 2-Investitionsmarkt der USA²;
- › einem antizyklischen Investitionszeitpunkt. Die Bautätigkeit in Boston ist auf dem niedrigsten Niveau seit 2012.³

Gründung der Beteiligungsgesellschaft

Der Ankauf des Grundstücks und damit auch die Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft zwischen Criterion Development Partners und dem BVT Residential USA 21, ist für Ende März 2026 geplant. Je nach Fortschritt der laufenden Projekt- und Gesellschaftsprüfung durch BVT und die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann sich dies aber noch verändern.

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

² Quelle: Marktforschungsinstitut Green Street, greenstreet.com

³ Quelle: CoStar.com

BVT Residential USA 21 – Investment-Highlights

<p>Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“ – steigender Bedarf an Wohnraum, gerade in Ballungsräumen, durch kontinuierliches Bevölkerungswachstum</p>	<p>Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt¹</p>	<p>BVT hat 50 Jahre Erfahrung mit US-Immobilieninvestments bei eigener Organisation vor Ort</p>	<p>„Bauen statt kaufen“ Immobilienentwicklungen binden Anleger viel früher in der Wertschöpfungskette einer Immobilie ein – mit entsprechend höherer Renditeerwartung</p>
<p>Einstieg des Anlegers erfolgt erst nach „Pre-Development-Phase“</p>	<p>Beendigung der jeweiligen Unternehmensbeteiligung durch Verkauf der vermieteten Apartmentanlagen nach ca. drei bis vier Jahren als „Ganzes“</p>	<p>Nutzung günstiger steuerlicher Rahmenbedingungen in den USA – auf Wunsch Erstellung der US-Steuererklärung durch den BVT US-Steuerservice</p>	<p>Insgesamt attraktives Chancen-Risiko-Profil für Anleger</p>

BVT Residential USA 21– Wesentliche Risiken

<p>Mit der Investition in den BVT Residential USA 21 sind Risiken verbunden, z. B.:</p>	<p>Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.</p>	<p>Projektentwicklungsrisiken aufgrund möglicher Zeit- und/oder Kostenüberschreitungen, nicht oder verspätet erteilter Baugenehmigungen, Baumängel oder Altlasten.</p>	<p>Vermietungsrisiken, falls Apartments nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder bei Neuvermietungen ungeplante Kosten entstehen.</p>
<p>Marktzugangsrisiken im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen.</p>	<p>Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.</p>	<p>Fungibilitätsrisiken, da die Anteile nur eingeschränkt handelbar sind.</p>	<p>Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise im Verkaufsprospekt ab Seite 14.</p>

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

Wichtige Hinweise

Grundlage für die Beteiligung sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgen im Verkaufsprospekt sowie im Basisinformationsblatt und den Jahresberichten, die Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten, sowie in elektronischer Form auf www.derigo.de herunterladen können.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.derigo.de/Anlegerrechte> verfügbar. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie der bei der Verwaltung verwendeten Techniken auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Wertschwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein (erhöhte Volatilität). Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Investmentgesellschaft ist derzeit noch nicht risikogemischt. Sie muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

Redaktionsstand: Februar 2026

Mehr erfahren
www.residential-usa.de



BVT Residential USA –
der Film



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