



# BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

## Der US-Mietwohnungsmarkt kann nachhaltige Chancen für Anleger bieten

Der Trend ist eindeutig: In den USA mieten immer mehr Menschen, statt sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Mit einer Investition in den „BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ (BVT Residential USA 15) können Anleger von diesem Trend profitieren.

### Investitionskonzept „Bauen statt kaufen“

Der Fonds hat in zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA investiert, welche geeignete Grundstücke erworben haben, und plant darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) zu bauen, zu vermieten und zu verkaufen. Die erste Beteiligung an der Residences at the Loop, LLP, die die Projektentwicklung „Methuen“ entwickelt, konnte bereits am 22.05.2020 erworben werden. Die zweite Beteiligung an der BVT-Aventon Huntington Station Operating JV, LLP, wurde am 06.05.2021 erworben. Sie wird das Projekt „Huntington“ mit 366 Apartments in Alexandria, Virginia, über eine Minderheitsbeteiligung mit entwickeln.

Aufgrund der hohen Preise für Bestandsobjekte in den USA sind Projektentwicklungen eine chancenreiche Alternative für Anleger. Insbesondere im stark nachgefragten Segment „Multi-Family Residential“ sind die Preise für qualitativ hochwertige Objekte weiterhin vergleichsweise hoch bis sehr hoch. Das macht die Entwicklung ausgewählter neuer Objekte besonders attraktiv. Mit den BVT Residential USA Fonds können Sie in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von qualitativ hochwertigen „Class-A“-Apartmentanlagen investieren.

Bei Investitionen in Projektentwicklungen sind Anleger ab einem sehr viel früheren Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette einer Immobilie beteiligt als bei Investitionen in Bestandsimmobilien. Schon nach einer relativ kurzen Haltedauer von geplant drei bis vier Jahren können bei erfolgreichem Verlauf überdurchschnittliche Ertragschancen realisiert werden.

Der Anleger zahlt seine Einlage zu einem Zeitpunkt, in dem die sogenannte Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angebunden sind und das Baurecht gesichert ist, bereits abgeschlossen ist.

### BVT als erfahrener US-Immobilienpezialist

Die BVT Unternehmensgruppe ist seit 1976 im US-Immobilienmarkt tätig. Die BVT Residential USA Fonds werden seit 2004 aufgelegt. Bislang wurden dafür 15 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 1,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die in die Entwicklung von insgesamt 24 Apartmentanlagen mit insgesamt rund 7.500 Wohnungen investiert haben.



Fonds auf einen Blick	
<b>Rechtsstruktur</b>	Geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).
<b>Zielinvestition</b>	Unternehmensbeteiligung an zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen.
<b>Standorte</b>	Im Fokus stehen Boston und Washington, D.C., zwei Metropolregionen mit sehr guten Rahmenbedingungen.
<b>Auswahl Development-partner</b>	In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität.
<b>Beteiligungsform</b>	Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG.
<b>Gesamtaus-schüttung<sup>1, 2</sup></b>	Ca. 123–139 % (im Basis-Szenario 132 %), bezogen auf die gezeichnete Einlage ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger.
<b>Geplante Laufzeit</b>	Für jede Projektentwicklung ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt. Beendigung der Investmentgesellschaft voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2025.
<b>Mindestbeteiligung</b>	30.000 USD zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht.
<b>Garantien</b>	Es ist vorgesehen, dass der jeweilige Projektentwickler die Baufinanzierung garantiert und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben soll. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen auszuwählenden Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen werden soll.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.  
<sup>2</sup> **Fondswährung: US-Dollar** – die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

**Hinweis:** Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 27.12.2019, den Nachtrag Nr. 1 vom 26.03.2020, den Nachtrag Nr. 2 vom 24.06.2020 sowie den Nachtrag Nr. 3 vom 07.06.2021, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Aktualisierung des Verkaufsprospekts vom 07.07.2020, vom 02.11.2020 und vom 10.03.2021 als Grundlage einer Beteiligung.

## Die Metropolregionen an der Ostküste der USA bieten großes Potenzial für lukrative Wohnimmobilien-Investments

Der BVT Residential USA 15 geht Unternehmensbeteiligungen an zwei Projektentwicklungsgesellschaften ein, die „Class-A“-Apartmentanlagen in den USA bauen, vermieten und verkaufen. Dieser gehobene Standard bietet attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimming Pool, Clubhaus, Fitnesseinrichtungen und eine großzügig bemessene Zahl an Parkplätzen bzw. Garagenstellplätzen. Darüber hinaus verfügen die Objekte über hochwertige Einrichtungsgegenstände.

### Anlageobjekt „Methuen“ im Großraum Boston

Das 32.000 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in der Gemeinde Methuen, etwa 32 Meilen nördlich der Bostoner Innenstadt. Das Objekt besitzt einen guten Zugang zu den Bundesstraßen 495, 95 und 93 sowie zu der Zugpendelstrecke in die Bostoner Innenstadt. Die Projektentwicklungsgesellschaft plant die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten „Class-A“-Segment mit 156 Wohneinheiten. Der Projektpartner Criterion Development Partners ist ein dynamischer Projektentwickler und Assetmanager für Mietwohnanlagen.

### Anlageobjekt „Huntington“ im Großraum Washington, D.C.

Das etwa 16.000 m<sup>2</sup> große Grundstück der Apartmentanlage liegt im Südwesten der Gemeinde Alexandria, ein Vorort von Washington, D.C. Direkt am Grundstück gelegen ist die Haltestelle „Huntington Station“, welche die Anlage ohne Umsteigen mit Washington, D.C., verbindet. Die S-Bahn-Linie führt von der Huntington Station durch Alexandria und Washington und endet in den nördlichen Vororten der US-Hauptstadt. Die Projektentwicklungsgesellschaft wird mit weiteren Projektpartnern über eine Minderheitsbeteiligung die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten „Class-A“-Segment mit 366 Apartments, die über ihre hochwertige Ausstattung hinaus ein aktives Mietermanagement vor Ort anbietet, entwickeln. Der Projektpartner Avention Companies wurde 2019 von Partnern eines der größten Projektentwickler der USA gegründet, mit welchem BVT bereits in der Vergangenheit hervorragende Erfahrungen gemacht hat.



Illustration Projekt „Methuen“



Illustration Projekt „Huntington“

### Wichtige Hinweise

Die Markteinschätzung beinhaltet aufgrund der Aktualität der momentanen Lage noch keine der Marktunsicherheiten, welche durch die COVID-19-Situation verursacht werden. Obwohl bei dem ersten geplanten Objektverkauf im Jahre 2023 ein normalisierter Markt erwartet wird, ist aufgrund der Pandemie von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich getroffener Prognosen auszugehen. Über die spezifischen Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie informieren wir Sie in unserem Schreiben „Aktuelle Ergänzung zu den Risiken im Verkaufsprospekt im Hinblick auf COVID-19“ vom 27. April 2020 sowie in dem Nachtrag Nr. 2 vom 24.06.2020.

Der Anleger sollte bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgen im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und 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](http://www.derigo.de) heruntergeladen können. 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).

**Fondswährung: US-Dollar. Warnhinweis:** Die Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

### Investment-Highlights

Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“.

Frühzeitiges Partizipieren an der Wertschöpfungskette von Immobilien.

Einstieg des Anlegers erfolgt erst nach der „Pre-Development-Phase“.

Attraktives Chance-Risiko-Profil für Anleger.

Nutzung günstiger steuerlicher Rahmenbedingungen in den USA.

Erfahrene Projektentwickler mit ausgezeichneten Referenzen.

Ein Teil des Finanzierungs- und Fertigstellungsrisikos soll durch Garantien abgesichert werden.

Umfassende Anlegerbetreuung aus einer kompetenten Hand.

### Risiken

**Verlustrisiko:** Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

**Marktzugangsrisiken** im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen.

**Projektentwicklungsrisiken** aufgrund möglicher Zeit- und/oder Kostenüberschreitungen, nicht oder verspätet erteilter Baugenehmigungen, Baumängel oder Altlasten.

**Vermietungsrisiken**, falls Apartments (Wohnungen) nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder im Zusammenhang mit Neuvermietungen ungeplante Kosten entstehen.

**Veräußerungsrisiken**, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.

**Fungibilitätsrisiken**, da die Anteile nur eingeschränkt handelbar sind.

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu nebenstehende wichtige Hinweise.



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](mailto:interesse@bvt.de)  
Internet: [www.bvt.de](http://www.bvt.de)