

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Postfach 102306, 20016 Hamburg

## Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der Fondsvermittlung 24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH (FV24.de GB GmbH) erstellt. Ebenso wenig wurde von der FV24.de GB GmbH überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der FV24.de GB GmbH.

Unser Angebot wendet sich nur an gut informierte oder erfahrene Anleger. Wir leiten im Rahmen einer Anlagevermittlung lediglich die Aufträge unserer Kunden an den Fondsanbieter weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die FV24.de GB GmbH erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen erreichen Sie uns täglich per Mail unter [gb@fondsvermittlung24.de](mailto:gb@fondsvermittlung24.de) sowie unter unserer kostenfreien Servicehotline 0800 799 2 997.

Ihr Fondsvermittlung24.de-Team

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH

Heidenkampsweg 75  
20097 Hamburg  
[gb@fondsvermittlung24.de](mailto:gb@fondsvermittlung24.de)

Telefon / Fax  
0800 799 2 997  
0800 799 4 997

Bankverbindung  
IBAN: DE90201900030019791909  
BIC: GENODEF1HH2

Amtsgericht Hamburg  
HRB 137477  
USt-IdNr.: DE815360699

Geschäftsführerin  
Annette Thoms



## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

**BVT Residential USA 19.** Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach KAGB zur Investition nach dem Grundsatz der Risikomischung in mindestens zwei in den Vereinigten Staaten von Amerika ansässige Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner. Zur Anlagestrategie gehört es, auf den erworbenen (unbebauten oder bebauten) Grundstücken Apartmentanlagen (Multi-Family-Residential) zu errichten, zu vermieten und zu veräußern. Die erfolgreiche Anbindung des ersten Projektes, der Projektentwicklung 'Aventon Holly Hill' im Polk County im Großraum Orlando/Florida, mit dem Joint-Venture-Partner **Aventon Companies** hat bereits stattgefunden. Das Beteiligungskonzept sieht kein fest prospektiertes Fondsvolumen vor. Die 80%ige Kapitaleinlage des AIF an der ersten Projektentwicklungsgesellschaft beträgt 24,3 Mio. US-\$, wobei die Einzahlung schon zur Hälfte erfolgt ist. Die Mindestzeichnungssumme für Anleger beträgt 30.000 US-\$ zzgl. 3 % Agio. Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2029. Die Gesellschafter können beschließen, dass diese aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen erst später aufgelöst wird. Dabei ist eine Verlängerung um maximal bis zu 50 % bezogen auf die Länge der Grundlaufzeit möglich.



Beteiligungsgesellschaft: **BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** (Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **derigo GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Vertrieb: **BVT Beratungs-, Verwaltung- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH** (Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S.A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

**Unsere Meinung:** ● Die **BVT Unternehmensgruppe** mit Sitz in München und Atlanta (USA) sowie Büros in Berlin, Köln und Boston ist ein inhabergeführter, bankenunabhängiger Assetmanager für die Konzeption, die Platzierung und das Management von Sachwertinvestments mit internationaler Ausrichtung für deutsche Privatanleger und institutionelle Anleger. Mit über 48 Jahren Management- und Strukturierungserfahrung von Sachwertbeteiligungen zählt die BVT zu den am längsten erfolgreich aktiven Häusern im Markt. Als erfahrener Initiator von US-Immobilienfonds ist die BVT seit 1981 mit einer eigenen Organisation in Atlanta (USA) präsent. Derzeit beschäftigt das Unternehmen dort 16 Mitarbeiter und ist exzellent im Markt vernetzt. Weitere sieben Mitarbeiter verantworten in Deutschland den US-Immobilienbereich.

● Insbesondere im Bereich 'Residential', also der Projektentwicklung von Class-A-Apartmentanlagen, verfügt die BVT über langjährige Erfahrungen: Bislang wurden ab 2005 18 Residential-Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 2,2 Mrd. US-\$ aufgelegt, die zusammen 33 Apartmentanlagen mit insgesamt über 10.000 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Elf Beteiligungsgesellschaften wurden nach einer durchschnittlichen Fondslaufzeit von knapp über 5 Jahren bereits veräußert. Hierbei wurden jeweils folgende Renditen erzielt (IRR, ohne Berücksichtigung eines kalkulatorischen Agios): 20,9 % (**Residential 1**), 3,2 % (**Resi 2**), 12,9 % (**Resi 3**), 14,0 % (**Resi 4**), 17,0 % (**Resi 7**), 10,4 % (**Resi 8**), 15,7 % (**Resi 9**), 20,0 % (**Resi 13**), 18,7 % (**Resi 14**) sowie beim Fonds **Residential 6** ein Multiple von 1,11x. Der Anbieter hat

Ihr direkter Draht ...



**02602/9191-640**

Fax: 02602/9191-646

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**kapital-markt intern** Verlag GmbH, Bahnhalle 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de).

ISSN 0173-3516

demzufolge den Nachweis erbracht, dass sich beim Residential-Development im Vergleich zu Bestandsimmobilien überdurchschnittliche Ertragschancen bieten, da man hier bereits ab einem sehr frühen Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette der Immobilien beteiligt und die Haltedauer relativ kurz ist. Lediglich beim Verkauf einer Apartmentanlage (**Residential 5**) gelang 2007 die vollständige Rückführung des Zeichnungskapitals im Zuge der Finanzkrise seinerzeit nicht. Die Exits der Serie summieren sich allein in den zurückliegenden drei Jahren auf fast eine dreiviertel Milliarde US-\$. Bei den laufenden Fonds **10-12** sowie **15-19** handelt es sich um Publikums-AIF, Spezial-AIF und SICAV-RAIF-Vehikel. Die Fondsserie ist somit langjährig etabliert und stößt aufgrund des sehr guten Track-records sowohl im Retail- als auch im institutionellen Bereich auf entsprechende Nachfrage und Akzeptanz.

- Insbesondere der Mietwohnungsmarkt gilt als aussichtsreiches US-Immobiliensegment. Zusammen mit einer stets positiven Bevölkerungsentwicklung sorgen eine kontinuierlich zunehmende Zahl an Haushaltsgründungen sowie Anzeichen für einen gesellschaftlichen Wandel, eher zur Miete zu wohnen, zusätzlich für positive Impulse. So kamen allein im Jahr 2022 in den USA 2,06 Mio. neue Haushalte hinzu, ein Anstieg von etwa 1,6 %. Der größte Bedarf an neuem Wohnraum entsteht hierbei bei den sogenannten 'Millennials' (Generation mit Geburtsdaten von 1980 bis 2001). Aufgrund stark steigender Preise im Wohnimmobilienmarkt, ist dies auch auf dem US-Mietwohnmarkt die wichtigste Bevölkerungsgruppe. Dies bedeutet, dass die Nachfragerwelle nach Mietwohnungen aus dieser Bevölkerungsgruppe langfristig eine wichtige Säule dieses Immobiliensegments bleiben wird.

- Die Blind-Pool-Risiken sind durch Auswahl der ersten von mindestens zwei Zielinvestitionen, die mittels eines Nachtrags ausführlich beschrieben wurden, bereits reduziert: Die Fonds haben die Projektentwicklung 'Aventon Holly Hill' im Polk County im Großraum Orlando/ Florida mit dem Joint-Venture-Partner Aventon Companies erworben, wobei schon in früheren Fonds der Serie eine Zusammenarbeit erfolgte. Das Management von Aventon hat Erfahrung mit Transaktionen von einem Volumen von über 6 Mrd. US-\$. Die Gründungsmitglieder haben über 16.800 Einheiten entwickelt und über 22.000 Einheiten im Value-add-Bereich erworben. Das Unternehmen wurde 2019 von Partnern eines der größten Projektentwickler der USA gegründet, mit welchem die BVT-Unternehmensgruppe bereits in der Vergangenheit hervorragende Erfahrungen gemacht hatte. Aventon investiert einen Anteil von

20 % des Eigenkapitals in das Projekt 'Aventon Holly Hill' und ist daher stark an den Erfolg des Projektes gebunden. 'Aventon Holly Hill' ist als sogenannte 'Garden-Style-Apartmentanlage' mit 288 Wohneinheiten geplant, welche häufig in Vororten von großen Ballungszentren zu finden sind und üblicherweise über große Freiflächen verfügen. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 58.598 m<sup>2</sup> und die Fertigstellung ist für Q4 2026 geplant. Neben einem hohen Haushaltseinkommen bietet der Standort die höchste Zuzugsrate in Florida und über die drei Meilen entfernte Interstate 4, der Hauptverkehrsader der Region, hervorragenden Zugang zu den großen Arbeitsmärkten der Region. Zur Finanzierung wurde eine Baufinanzierung in Höhe von 37,125 Mio. US-\$ mit einem variablen Zinssatz und einer Laufzeit von 48 Monaten ab Closing mit der **Seacoast National Bank** abgeschlossen. Aventon Companies, LLC, garantiert und besichert die Baufinanzierung. Zudem wurde mit der **Aventon Construction South, LLC** ein Generalunternehmerbauvertrag mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen. Die Annahmen zur Vermietung und Veräußerung des Projektes sind entsprechend geeignet, die prognostizierte Fondsrendite mindestens einzuhalten.

- Auf Ebene der Investmentgesellschaft belaufen sich die Initialkosten exkl. Agio auf ca. 8,21 %, so dass eine moderate Kostenbelastung vorliegt. Im mittleren Szenario der Prognose wird angenommen, dass die entwickelten und vermieteten Immobilien nach Ablauf von jeweils drei Jahren, gerechnet ab dem jeweiligen Baubeginn, von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft verkauft werden und die Investmentgesellschaft über die Vorzugsverzinsung von 9 % p. a. hinaus eine durchschnittliche Gewinnbeteiligung an die Anleger ausschütten kann. Der Gesamtrückfluss (Kapitalrückzahlungen und Erträge) nach Abzug der Kosten wird in Höhe von insgesamt 133 % der gezeichneten Kommanditeinlage (exkl. Agio) prognostiziert. Die Prognose beruht auf den Erfahrungswerten der Vorgängerfonds und berücksichtigt die aktuelle Marktsituation, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind.

**'k-mi'-Fazit:** Beteiligung, die Chancen auf Erzielung einer überdurchschnittlichen Rendite bei mittlerer Laufzeit bietet und sich gut zur internationalen Risikostreuung eignet. Der Anbieter BVT hat zudem in der Vergangenheit unter Beweis gestellt, dass er die in der nunmehr seit 20 Jahren erfolgreich umgesetzten Residential-Serie in Aussicht gestellten Renditen auch tatsächlich nachhaltig erzielen kann, und zwar auch unter historisch widrigen Rahmenbedingungen der Finanz- und Wirtschaftskrise sowie selbst unter Pandemie-Bedingungen.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanz@ip  
versicherung@ip  
investment@ip  
inside track (USA)