

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

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

**Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt**



BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG  
Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

**Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt**

zur mittelbaren Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten an der  
BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG,

extern verwaltet durch die  
derigo GmbH & Co. KG, München  
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Dieses Dokument wird gemäß § 316 Abs. 5 KAGB als erster Nachtrag zum Verkaufsprospekt vom 30.09.2021 veröffentlicht und ist interessierten Anlegern zusammen mit dem Verkaufsprospekt vom 30.09.2021 sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen zur Verfügung zu stellen.

Datum dieses Nachtrags: 30.08.2022

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils eines geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

#### Widerrufsfolgen

Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Hiernach sind die beiderseits empfangenen Leistungen spätestens nach 30 Tagen zurück zu gewähren.

#### Sonstige gesetzliche Widerrufsrechte

Dieses Widerrufsrecht gilt unabhängig von sonstigen gesetzlichen Widerrufsrechten und lässt sonstige gesetzliche Widerrufsrechte unberührt. Für solche sonstigen gesetzlichen Widerrufsrechte gilt die im Zeichnungsschein abgedruckte Widerrufsbelehrung.

## Einleitung

Der erste Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt behandelt die erfolgreiche Anbindung des ersten Projektes, die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ im Großraum Atlanta, Georgia, (im Folgenden: „**Aventon Exchange**“) mit dem Joint-Venture-Partner Aventon Companies. Das Closing (Durchführung der Verträge) hat am 30.08.2022 stattgefunden.

# Überblick

## Grundlagen

### Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie

Auf Seite 6 des Verkaufsprospekts wird der fünfte Absatz in der rechten Spalte wie folgt neu gefasst und ersetzt den bisherigen Text:

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen stand noch nicht fest, welche konkreten Beteiligungen erworben werden. Die Investmentgesellschaft hat mittlerweile das erste Projekt, die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ im Großraum Atlanta, Georgia mit dem Joint-Venture-Partner Aventon Companies erworben.

# Anlageobjekte

Im Verkaufsprospekt wird zwischen den Abschnitten „Risiken“ und „Erfahrung und Kompetenzen der BVT-Unternehmensgruppe und ihrer Partner in den USA“ nach Seite 24 ein neuer Abschnitt „Anlageobjekte“ eingefügt:

Die Investmentgesellschaft wird in mindestens zwei Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen in den Vereinigten Staaten von Amerika investieren. Dabei handelt es sich um folgende Beteiligungen:

- › Eine Mehrheitsbeteiligung an der BVT-Aventon Exchange JV, LLP, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, die über ihre Beteiligung an der BVT-Aventon Exchange Owner, LLP, mit einer Kapitalbeteiligung von 99,9 % die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ mit 300 Apartments in Gwinnett County, Georgia, im Großraum Atlanta, entwickelt.
- › Voraussichtlich eine weitere Beteiligung an einer noch nicht feststehenden Projektentwicklungsgesellschaft (Private-Equity-Unternehmensbeteiligung) in den Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft.

## Beteiligung an BVT-Aventon Exchange JV, LLP, die über ihre Beteiligung an der BVT-Aventon Exchange Owner, LLP, die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ im Großraum Atlanta, Georgia, entwickelt

Die Investmentgesellschaft hat am 30.08.2022 mit einer Kapitalbeteiligung von 77,28 % eine Mehrheitsbeteiligung an der BVT-Aventon Exchange JV, LLP, erworben, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht (Limited Liability Partnership), die über ihre Beteiligung an der BVT-Aventon Exchange Owner, LLP (Owner LLP), mit einer Kapitalbeteiligung von 99,9 % die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ mit 300 Apartments an der nord-östlichen Ecke des Buford Dr & Old Peachtree Rd, Gwinnett County, Georgia entwickelt. Die Managementgesellschaft BVT-Aventon Exchange Partner, LLC, an der die BVT-Aventon Exchange JV, LLP eine Beteiligung von 100 % hält, hält eine Kapitalbeteiligung von 0,1 % an der Owner LLP. Die Projektentwicklung wird nachstehend im Einzelnen beschrieben.

Aventon Companies hat ihren Hauptsitz in Raleigh, North Carolina, und Büros in Florida und Maryland. Das Management von Aventon hat Erfahrung mit Transaktionen von einem Volumen von über 6 Mrd. US-Dollar (etwa 3,3 Mrd. seit 2010). Die Gründungsmitglieder haben über 16.800 Einheiten entwickelt und über 22.000 Einheiten im Value-add-Bereich erworben.

Aventon ist sowohl als Entwickler als auch Verwalter von Mietwohnanlagen tätig. Der Fokus der Unternehmenstätigkeiten liegt entlang der Ostküste in Florida, Georgia, den Carolinas und der Mid-Atlantic-Region (Virginia, Washington, D.C., Maryland). Typischerweise entwickelt Aventon Garden-Style-Apartmentanlagen, welche sich durch mehrere kleinere Wohngebäude mit zwei bis vier Stockwerken und Außenanlagen auszeichnen, und urbane Wrap-Style-Apartments, meist ein bis zwei große Anlagen mit Parkgarage. Die Ausstattung ist, dem „Class-A“-Standard entsprechend, gehoben bis luxuriös.

Das Unternehmen wurde 2019 von Partnern eines der größten Projektentwickler der USA gegründet mit welchem BVT bereits in der Vergangenheit hervorragende Erfahrungen gemacht hat. Aventon investiert einen Anteil von 15 % des Eigenkapitals in das Projekt „Aventon Exchange“ und ist daher stark an den Erfolg des Projekts gebunden.

#### Projektlage

Der Baugrund befindet sich im Gwinnett County, entlang des Buford Drives etwa 30 Meilen nordöstlich des Stadtkerns von Atlanta. Neben einem hohen Haushaltseinkommen bietet der Standort ausgezeichneten Zugang zu Atlanta's großen „Business Hubs“. Innerhalb eines Zehn-Meilen-Radius befinden sich über 1,67 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche mit etwa 90.000 Arbeitsplätzen und knappen 7 Mio. m<sup>2</sup> an produzierendem Gewerbe und Lagerfläche, mit weiteren rund 37.0000 Arbeitsplätzen.

#### Objektdaten

„Aventon Exchange“ ist als sogenannte „Garden-Style-Apartmentanlage“ mit 300 Wohneinheiten geplant, welche häufig in Vororten von großen Ballungszentren zu finden sind und üblicherweise über große Freiflächen verfügen. Anstatt eines großen Apartmentblocks sind die Wohnungen auf mehrere, kleinere Multi-Family-Gebäude verteilt.

Class-A-Apartmentanlagen wie die geplante „Aventon Exchange“ sind im gehobenen Segment angesiedelt, sowohl hinsichtlich der Bauqualität als auch der späteren Ausstattung, und bieten umfangreichen Service vor Ort. Dazu gehören üblicherweise Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimmingpool, Clubhouse, Fitnesseinrichtungen und eine großzügig bemessene Zahl an Parkplätzen. Darüber hinaus verfügen die Apartments meist über eine hochwertige Möblierung, voll ausgestattete Küchen, Waschmaschine und Trockner und attraktive Bodenbeläge.

- > Projekt: Aventon Exchange
- > Adresse: Nord-Östliche Ecke des Bufort Dr. & Old Peachtree Rd, Gwinnett County, Georgia
- > Wohneinheiten: 300
- > Bauart: 4-stöckiger Holzrahmenbau mit ebenerdigen Parkplätzen
- > Grundstücksgröße: ca. 67.016 m<sup>2</sup> (721.354 Square Feet)
- > Geplanter Baubeginn: September 2022
- > Geplante Fertigstellung: Mitte 2024

#### Beschreibung des Anteils an der BVT-Aventon Exchange JV, LLP

#### Gesellschaftsvertrag der BVT-Aventon Exchange JV, LLP

#### Rechtsform und Zweck der Projektentwicklungsgesellschaft, Gesellschafter und Einlagen

Die Investmentgesellschaft und die Aventon Exchange, LLC, ein Unternehmen der Aventon Companies (im Folgenden: „Aventon“), sowie die BVT Devario Exchange, L.P., haben am 30.08.2022 den Gesellschaftsvertrag der BVT-Aventon Exchange JV, LLP, (im Folgenden: „Projektentwicklungsgesellschaft“) abgeschlossen. Die Projektentwicklungsgesellschaft ist als Personengesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware eingetragen. Sie wurde am 15.06.2022 im US-Bundesstaat Delaware gegründet und registriert. Ihr Zweck ist es, ein 16,56 acres (entspricht ca. 67.016 m<sup>2</sup>, 1 acre = rund 4.047 m<sup>2</sup>) großes Grundstück an der nord-östlichen Ecke von Bufort Dr & Old Peachtree Rd, North East, Lawrenceville, Georgia zu erwerben, zu entwickeln und mit einem Apartmentkomplex zu bebauen, diesen vollständig zu vermieten und nach Vermietung zu verkaufen.

An der Projektentwicklungsgesellschaft sind beteiligt:

- > die Investmentgesellschaft mit einer Beteiligung von 77,28 %,
- > Aventon mit einer Beteiligung von 15 %,
- > BVT Devario Exchange, L.P., mit einer Beteiligung von 7,72 %.

Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft betragen wie folgt:

- > die Investmentgesellschaft: 28.817.350 US-Dollar,
- > Aventon: 5.593.650 US-Dollar,
- > BVT Devario Exchange, L.P.: 2.880.000 US-Dollar.

Zeitgleich mit der Durchführung des Closings wird der Gesellschafter Aventon bzw. seine mit ihm verbundenen Unternehmen sämtliche Rechte und Ansprüche aus den abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen auf die Owner LLP übertragen, welche zu 99,9 % im Eigentum der Projektentwicklungsgesellschaft ist. Im Weiteren werden die Investmentgesellschaft und Aventon ihre Einlagen sowie die Vorgründungskosten der Projektentwicklungsgesellschaft in die Gesellschaft einlegen. Alle weiteren ausstehenden Einlagen der Projektentwicklungsgesellschaft können mit einer Ankündigungsfrist von mindestens drei Wochen abgerufen werden.

#### Geschäftsführung

Aventon hat die Verantwortung für das Tagesgeschäft der Projektentwicklungsgesellschaft (Day-to-Day Operation). Aventon vertritt danach die Projektentwicklungsgesellschaft nach außen. Im Innenverhältnis, also im Verhältnis zu den jeweils anderen Gesellschaftern, bedarf es der Zustimmung der Investment-

gesellschaft und Aventon unter anderem zu folgenden Rechts-handlungen und Maßnahmen:

- › die Erhöhung des Kapitals und des Einkommens der Gesellschaft, sofern dies im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen ist;
- › die Wiederanlage von Erlösen aus einem Verkauf, der Vermietung oder einer Refinanzierung von Vermögenswerten, die nicht zu dem Objekt der Eigentümergesellschaft gehören oder zur Wertsteigerung des Objekts führen;
- › die Aufnahme eines Gesellschafters;
- › die Fusion mit einem anderen Unternehmen, der Erwerb weiteren Grundbesitzes;
- › sofern nicht ausdrücklich im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft geregelt, die Veräußerung des Grundbesitzes oder Veräußerung sonstiger Vermögenswerte der Eigentümergesellschaft im Wert von mehr als 100.000 US-Dollar, sofern dies nicht im Jahresgeschäftsplan und Jahresbudget vereinbart ist;
- › die Änderung, Kündigung, Ergänzung des Gesellschaftsvertrages oder einer Anlage zum Gesellschaftsvertrag;
- › Abschluss, Änderung oder Kündigung eines Mietvertrages, wenn die Jahresmiete oder andere Bedingungen des Mietvertrages für die Eigentümergesellschaft weniger günstig sind, als diejenigen, die sich aus den Richtlinien eines Jahreswirtschaftsplanes oder Jahresbudgets ergeben oder von solchen Richtlinien abweicht, die die Gesellschafter genehmigt bzw. denen sie zugestimmt haben, sofern dort Verpflichtungen enthalten sind, die wesentliche zusätzliche Verpflichtungen der Eigentümergesellschaft auferlegen sowie Abschluss, Änderung oder Kündigung eines Mietvertrages über andere Flächen als Wohnflächen oder für eine Mietzeit von mehr als 15 Monaten;
- › nach Fertigstellung, die Vornahme von dem Anlagevermögen zuzurechnenden Verbesserungen oder Änderung des Apartmentkomplexes im Wert von mehr als 50.000 US-Dollar, sofern sich diese nicht aus den Pro-forma-Annahmen, einem Jahresbudget oder Jahresgeschäftsplan ergeben;
- › Änderung des im Gesellschaftsvertrag festgelegten Versicherungsprogramms;
- › die Vornahme von Ausschüttungen und Auszahlungen jedweder Art an einem Gesellschafter, ausgenommen, soweit dies im Gesellschaftsvertrag vereinbart ist;
- › die Rückzahlung von Teilen der Baufinanzierung und der Abschluss einer neuen Baufinanzierung;
- › alle Entscheidungen und Handlungen, die einzelnen Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag zuwiderlaufen oder welche Bestimmungen betreffen, die speziell einer Entscheidung oder Zustimmung der Gesellschafter bedürfen;
- › die Änderung des Propertymanagementvertrages oder des Developmentvertrages;
- › sofern nicht ausdrücklich im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft geregelt, der Abschluss und die Änderung der Bauverträge oder sonstiger baulicher Unterlagen.

Aventon hat ein Baukostenbudget aufgestellt, das die weiteren Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft genehmigt haben und das dem Gesellschaftsvertrag als Anlage beigefügt ist. Im Weiteren wird Aventon, beginnend mit dem Jahre 2022,

einen Geschäftsplan aufstellen und den Gesellschaftern zur Zustimmung vorlegen. Aventon ist unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, das Baukostenbudget zu ändern, sofern dies nicht zu einer Erhöhung der Baukosten und einer Verlängerung der Fertigstellungsfristen führt. Aventon ist berechtigt, nach den Vorgaben des Jahresbudgets Gelder für die Entwicklung der Grundstücke zu verwenden, ohne dass es einer Zustimmung der Gesellschafter bedarf. Aventon wird sicherstellen, dass die Projektentwicklungsgesellschaft ausreichend versichert ist, und die Versicherungssumme den Vorgaben des Kreditvertrages über die Baufinanzierung entspricht.

Für den Fall, dass sich Aventon als Geschäftsführer unter anderem einer Vertragsverletzung schuldig macht oder insolvent wird, ist die Investmentgesellschaft, sofern sie nicht selbst gegen Vertragspflichten verstößt, berechtigt, Aventon als Geschäftsführer abzurufen. In diesem Fall ist die Investmentgesellschaft berechtigt, selbst die Geschäftsführung zu übernehmen.

Die Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Owner LLP hat bzw. wird verschiedene Verträge abschließen. Zu diesen Verträgen und den Vergütungen, die nach diesen Verträgen zu zahlen sind, siehe nachstehend im Abschnitt „Dienstleistungsverträge der Projektentwicklungsgesellschaft“.

Die Projektentwicklungsgesellschaft bzw. die Owner LLP wird folgende Vergütungen bezahlen:

- › BVT National Partners, L.P., deren Gesellschafter die BVT USA GmbH & Co. KG sowie die BVT National Capital Partners, Inc. sind, welche Tochtergesellschaften der BVT Holding GmbH & Co. KG sind, die im Eigentum der Gesellschafter Harald von Scharfenberg und Tibor von Wiedbach-Nostitz und Jänkendorf stehen. Die BVT Holding GmbH & Co. KG ist gleichzeitig Mehrheitsgesellschaftern der Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG. Der Gesamtbetrag der zu zahlenden Assetmanagementvergütung beträgt 2,5 % der Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft und der BVT Devario Exchange, L.P., voraussichtlich in Höhe von 792.434
- › US-Dollar. Die Vergütung wird in monatlichen Zahlungen über einen Zeitraum von 24 Monaten im Gegenzug zur Leistungserbringung bezahlt.
- › Aventon Construct North, LLC, einer Gesellschaft der Aventon-Gruppe, als Generalunternehmer für das Projekt nach den Regelungen des Generalunternehmervertrages eine Vergütung von bis zu 5 %.
- › Einer mit der Aventon verbundenen Gesellschaft eine Vergütung für die Leistungen, welche im Development-Vertrag beschrieben sind.
- › Die Projektentwicklungsgesellschaft wird an Marx Okubo eine Vergütung in Höhe von voraussichtlich 101.000 US-Dollar für Bauüberwachungsleistungen bezahlen.

Aventon wird die Bücher und Papiere der Projektentwicklungsgesellschaft in geordneter Weise führen, Jahresabschlüsse, die durch einen Wirtschaftsprüfer zu prüfen sind, aufstellen, die

Steuererklärungen einreichen und sonstigen Berichte der Projektentwicklungsgesellschaft 60 Tage nach dem Ende des Geschäftsjahres vorlegen.

### **Ausschüttungen, Ergebnisbeteiligung**

Mietüberschüsse, Refinanzierungserlöse und Nettoveräußerungserlöse der Projektentwicklungsgesellschaft sind wie folgt an die Gesellschafter auszuschütten:

- › zunächst an die Gesellschafter anteilig, im Verhältnis zu Ihrer insgesamt aufgelaufenen entsprechenden Vorzugsverzinsung, bis die Gesellschafter eine Vorzugsverzinsung in Höhe von 10 % p.a. auf die von dem jeweiligen Gesellschafter geleisteten zusätzlichen Kapitaleinlagen (Deficit Return), beginnend für einen Zeitraum mit der Zahlung der zusätzlichen Kapitaleinlagen bis zur Rückzahlung dieser Kapitaleinlagen erhalten haben;
- › danach an die Gesellschafter anteilig im Verhältnis ihrer zusätzlichen Kapitaleinlagen (Additional Capital Contributions), die sie an die Projektentwicklungsgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag leisten, bis diese vollständig zurückgezahlt worden sind;
- › danach an die Gesellschafter anteilig, im Verhältnis zu Ihrer insgesamt aufgelaufenen entsprechenden Vorzugsverzinsung, bis die Gesellschafter eine Vorzugsverzinsung in Höhe von 10 % p.a. auf ihre Kapitaleinlagen erhalten haben. Die Vorzugsverzinsung berechnet sich in Höhe der anfänglichen Kapitaleinlage der Gesellschafter (Initial Capital Contribution) ab dem Zeitpunkt, in dem die anfängliche Kapitaleinlage an die Gesellschaft bezahlt wurde, bis die Gesellschafter ihre anfängliche Kapitaleinlage vollständig zurückgezahlt haben und das Vorzugausschüttungskonto Null beträgt;
- › danach an die Gesellschafter anteilig im Verhältnis ihrer anfänglichen Kapitaleinlagen, bis die Gesellschafter ihre anfängliche Kapitaleinlage (Initial Capital Contribution) vollständig zurück- erhalten haben;
- › danach an die Gesellschafter anteilig im Verhältnis von 61,83 % an die Investmentgesellschaft, 32 % an Aventon und 6,17 % an BVT Devario Exchange, L.P., bis die Investmentgesellschaft eine Vorzugsverzinsung in Höhe von 14 % p.a. auf die von ihr geleisteten Kapitaleinlagen erhalten hat, beginnend für einen Zeitraum mit der Zahlung der anfänglichen Kapitaleinlagen bis zur Rückzahlung der Kapitaleinlagen;
- › danach an den Garantiegeber (Aventon Companies, LLC, Delaware), bis der Garantiegeber eine Vorzugsverzinsung von 10 % p.a. auf seine geleisteten zusätzlichen Kapitaleinlagen für Baukosten (Construction Deficit Contributions), beginnend ab dem Zeitpunkt, in dem die zusätzliche Kapitaleinlage geleistet wurde, bis zur Rückzahlung erhalten hat;
- › danach an den Garantiegeber (Aventon Companies, LLC, Delaware), bis dieser seine zusätzlich geleisteten Kapitaleinlagen für Baukosten vollständig zurückerhalten hat;
- › danach anteilig an die Gesellschafter im Verhältnis von 54,1 % an die Investmentgesellschaft, 40,5 % an Aventon und 5,4 % an BVT Devario Exchange, L.P., bis die Investmentgesellschaft eine Verzinsung von 18 % p.a. auf ihre Kapitaleinlagen erhalten hat;

- › danach an die Gesellschafter anteilig im Verhältnis von 38,64 % an die Investmentgesellschaft, 57,50 % an Aventon und 3,86 % an BVT Devario Exchange, L.P.
- › Der Vorabgewinn beträgt jeweils 10 % p.a. der Kapitaleinlagen bis zur Rückzahlung der Kapitaleinlagen, wobei die Verzinsung jährlich der Hauptsache hinzugerechnet wird, also eine Art Zinseszinsseffekt entsteht.

### **Übertragung von Gesellschaftsanteilen**

Grundsätzlich ist kein Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft berechtigt, ohne Zustimmung seitens BVT und Aventon seinen Gesellschaftsanteil zu veräußern oder zu belasten oder in sonstiger Weise darüber zu verfügen. Die Investmentgesellschaft ist jedoch grundsätzlich unter Einhaltung verschiedener Voraussetzungen berechtigt, ihre Gesellschaftsanteile an ihre Gesellschafter abzutreten, insbesondere im Falle eine Auflösung der Investmentgesellschaft, jedoch unter anderem unter der Voraussetzung, dass die entscheidungserheblichen Personen weiterhin ihre Verpflichtungen nachkommen und die Übertragung keine Regelungen über die Finanzierung verletzt.

### **Vertragsverletzung durch einen Gesellschafter**

Falls sich ein Gesellschafter einer Vertragsverletzung schuldig macht, richten sich die Ansprüche der anderen Gesellschafter nach den gesetzlichen Bestimmungen bzw. der Rechtsprechung. Im Weiteren ist der vertragsverletzende Gesellschafter verpflichtet, der Eigentümergesellschaft gegenüber Schadensersatz zu leisten und sämtliche Kosten und sonstige Haftungen, die der Eigentümergesellschaft oder ihren Gesellschaftern entstehen, zu ersetzen.

### **Dauer und Auflösung der Projektentwicklungsgesellschaft**

Die Projektentwicklungsgesellschaft wird aufgelöst durch Vereinbarung der Gesellschafter, durch Verkauf aller Vermögenswerte der Projektentwicklungsgesellschaft, durch Insolvenz der Projektentwicklungsgesellschaft oder am 31.12.2032. Nach Auflösung der Projektentwicklungsgesellschaft sind deren Vermögenswerte zu veräußern, ihre Verbindlichkeiten zu begleichen oder für Unvorhergesehenes Reserven zu bilden.

### **Verkauf der Immobilie**

Die Investmentgesellschaft oder Aventon sind jeweils berechtigt, jederzeit nach Ablauf von zwölf Monaten nach Fertigstellung der Projektentwicklung, den jeweils anderen Gesellschaftern schriftlich mitzuteilen, dass sie beabsichtigen, die Projektentwicklungsgesellschaft zu veranlassen, die Projektentwicklung zu verkaufen und den Mitgesellschaftern einen Verkaufspreis anzubieten, mit welchem der anbietende Gesellschafter bereit wäre, einen Kaufvertrag abzuschließen. In diesem Fall gilt Folgendes:

Bis 45 Tage nach Erhalt einer solchen Mitteilung hat der nicht den Verkauf initiiierende Gesellschafter (die Investmentgesellschaft oder Aventon), der ein solches Angebot erhalten hat, die Möglichkeit, einem Kauf zu dem mitgeteilten Preis zuzustimmen.

In dem Fall, in dem der nicht den Verkauf initiiierende Gesellschafter die initiiierende Partei informiert, dass sie das Angebot nicht



annimmt oder aber gar keine Antwort innerhalb der Frist abgibt, ist die verkaufsinteressierte Partei berechtigt, den Verkauf der Immobilie nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages weiter durchzuführen, wobei insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten sind:

- › Der Verkauf der Projektentwicklung darf frühestens 36 Monate nach Wirksamwerden des Gesellschaftsvertrages der Eigentümergesellschaft abgeschlossen werden.
- › Der Verkauf muss innerhalb von zwölf Monaten durchgeführt werden.
- › Der Verkaufspreis muss mindestens 97 % des angebotenen Verkaufspreises betragen, jedoch mindestens dem Verkehrswert. Das Closing soll grundsätzlich spätestens 90 Tage nach Signing des Kaufvertrages stattfinden.
- › Die Due-Diligence-Zeit eines Käufers darf nicht länger 45 Tage betragen.

Der Kaufinteressent muss mindestens 1 % auf ein Treuhandkonto (Deposit) bezahlt haben.

#### **Grunderwerb durch die Projektentwicklungsgesellschaft**

Die Projektentwicklungsgesellschaft ist über ihre 100 % Beteiligung an der Owner LLP mit Abtretungsvereinbarung (Assignment and Assumption Agreement for Purchase of Sale) vom 30.08.2022 in einen ursprünglich am 08.04.2021 zwischen der Aventon Holdings I, LLC, North Carolina, und Frau Suzan L. Wu, Frau Shuang Ling Chen und Frau Nolly Wang (im Folgenden: „Verkäufer“) geschlossenen Kaufvertrag nebst Nachtragsvereinbarung vom 23.06.2021 (im Folgenden: „Ursprungskaufvertrag I“) anstelle der Aventon Holdings I, LLC, eingetreten.

Die Projektentwicklungsgesellschaft ist über ihre 100 % Beteiligung an der Owner LLP mit Abtretungsvereinbarung (Assignment and Assumption Agreement for Purchase of Sale) vom 30.08.2022 in einen ursprünglich am 08.04.2021 zwischen der Aventon Holdings I, LLC, North Carolina, und Frau Ruth H. Yancey (im Folgenden: „Verkäufer“) geschlossenen Kaufvertrag nebst Nachtragsvereinbarung vom 23.06.2021 (im Folgenden: „Ursprungskaufvertrag II“) anstelle der Aventon Holdings I, LLC, eingetreten.

Gegenstand der Ursprungskaufverträge I und II sind die im Rahmen der Projektentwicklung zu bebauenden Grundstücke. Der Kaufpreis für das Grundstück gemäß dem Ursprungskaufvertrag I (parcel no. R 7105052) beträgt insgesamt 5.400.000 US-Dollar und für das Grundstück gemäß Ursprungskaufvertrag II (parcel no. R 7104008) insgesamt 2.000.000 US-Dollar.

Der jeweilige Verkäufer hat bezüglich des jeweiligen Grundstücks verschiedene, dem Marktstandard entsprechende Garantien und Zusicherungen übernommen, insbesondere hat er, soweit im Ursprungskaufvertrag nicht offengelegt, die Freiheit des jeweiligen Grundstücks von Rechten Dritter und öffentlich-rechtlichen Beschränkungen zugesichert.

Die Ursprungskaufverträge I und II sind mit Zahlung des Kaufpreises und lastenfreier Übertragung des Eigentums am 30.08.2022 durchgeführt worden.

Die Kaufverträge unterliegen dem Recht des US-Bundesstaates Georgia.

#### **Projektentwicklungsvertrag (Development Agreement)**

Die Owner LLP hat am 30.08.2022 mit der Aventon Development Company South, LLC, einer haftungsbeschränkten Gesellschaft nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware (im Folgenden: „Developer“), einen Projektentwicklungsvertrag (Developmentvertrag) geschlossen.

Wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Koordinierung und die Überwachung aller zur Fertigstellung des Apartmentkomplexes erforderlichen Arbeiten. Insbesondere hat der Developer die Tätigkeiten des Architekten und der am Bau beteiligten Ingenieure zu koordinieren und zu überwachen. Hierzu gehört es auch, sicherzustellen, dass alle eingesetzten Materialien einwandfrei und die eingesetzten Arbeitskräfte ausreichend qualifiziert sind. Zudem hat der Developer zu überprüfen, ob die Errichtung des Apartmentkomplexes im Einklang mit den genehmigten Bauunterlagen erfolgt.

Weitere Kernpunkte des Vertrages sind unter anderem die Beschaffung des für die Projektentwicklung erforderlichen Fremdpersonals, ggf. unter Durchführung eines geeigneten Ausschreibungsverfahrens, sowie die Verhandlung und der Abschluss von erforderlichen Versorgungsverträgen mit der öffentlichen Hand.

Der Developer wird darüber hinaus ein Reporting-System etablieren, das sicherstellt, dass die Projektentwicklungsgesellschaft jeden Monat alle das Projekt betreffenden wesentlichen Finanzinformationen erhält.

Der Developer erhält für die zu erbringenden Leistungen eine Vergütung in Höhe 2.250.912 US-Dollar. Die Vergütung wird in 20 gleichen monatlichen Raten bezahlt beginnend mit dem Abschluss des Projektentwicklungsvertrages.

Der Vertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Georgia.

#### **Zahlungs- und Fertigstellungsgarantie (Completion Guaranty)**

Zur Finanzierung der Projektentwicklung wird die Projektentwicklungsgesellschaft bei der PNC Bank, National Association, (im Folgenden: „Darlehensgeber“) ein Baufinanzierungsdarlehen aufnehmen. Zur Sicherung dieses Darlehens hat die Aventon Companies, LLC, Delaware, eine haftungsbeschränkte Gesellschaft nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware (im Folgenden: „Garantiegeber“) gegenüber der Investmentgesellschaft die unbedingte und unwiderrufliche Garantie übernommen, sämtliche Zahlungsverpflichtungen zu übernehmen, die über das genehmigte Baukostenbudget hinausgehen (Overruns) sowie dass die Projektentwicklung unter Einhaltung der Baupläne und aller rele-



vanten Konstruktionsspezifikationen errichtet und fertiggestellt wird bzw. sie die hierzu benötigten Mittel bereitstellen wird.

Sofern die Investmentgesellschaft ihre Einlage vollständig geleistet hat, übernimmt der Garantiegeber die volle Verantwortung für die Fertigstellung des Apartmentkomplexes entsprechend der genehmigten Baupläne unter Einhaltung sämtlicher relevanten Vorschriften. Ferner trägt der Garantiegeber sämtliche Kosten der Fertigstellung. Dies gilt nicht, wenn die Verzögerung der Fertigstellung durch unabwendbare Ereignisse verursacht wurde, die außerhalb der Einflussphäre des Garantiegebers liegen.

Verzögert sich die Fertigstellung des Projekts, kann die Investmentgesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen die zur Fertigstellung des Apartmentkomplexes erforderlichen Maßnahmen selbst vornehmen.

Die von der Investmentgesellschaft zur Fertigstellung des Apartmentkomplexes aufgewendeten Mittel werden ihr vom Garantiegeber erstattet und sind bis zur Auszahlung des Erstattungs Betrags zu verzinsen.

Die Garantieerklärung unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Georgia.

#### **Baudarlebensvertrag**

Ein Baudarlebensvertrag wurde bisher noch nicht abgeschlossen. Nach dem unverbindlichen Term Sheet vom 29.03.2022 ist noch eine Baufinanzierung in Höhe von ca. 45.378.553 US-Dollar vorgesehen. Bei Durchführung der Verträge ist eine Baufinanzierung in Höhe von 49.900.000 US-Dollar vorgesehen. Diese wird 57,23 % der gesamten Projektkosten betragen. Die Laufzeit soll 48 Monate ab Closing (Durchführung des Ankaufs) betragen und durch eine Hypothek und Sicherheitenverträge zugunsten der Bank abgesichert werden. Aventon Companies, LLC, wir die Baufinanzierung garantieren und besichern.

#### **Bauvertrag**

Die Owner LLP hat am 30.08.2022 mit der Aventon Construction North, LLC, einen Generalunternehmerbauvertrag mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen.

Von der Höchstpreisgarantie ausgenommen sind durch die Owner LLP nach Vertragsschluss vorgenommene Änderungen und erhöhte Kosten aufgrund von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen.

Gegebenenfalls entstehende Einsparungen gegenüber der Maximalpreisgarantie entfallen zu 50 % auf die Owner LLP und zu 50 % auf den Generalunternehmer.

Inhalt dieses Bauvertrages ist die schlüsselfertige Errichtung von „Aventon Exchange“ mit 300 Wohneinheiten. Der Generalunternehmer hat alle hierzu erforderlichen Arbeiten, ggf. unter Zuhilfenahme von Subunternehmern, vorzunehmen.

#### **Assetmanagementvertrag**

Die Projektentwicklungsgesellschaft (siehe vorstehend im Abschnitt „Gesellschaftsvertrag der BVT-Aventon Huntington Station Owner, LLP“) und die BVT National Partners, L.P., (im Folgenden: „Verwalter“), deren Gesellschafter die BVT USA GmbH & Co. KG sowie die BVT National Capital Partners, Inc. sind, welche Tochtergesellschaften der BVT Holding GmbH & Co. KG sind, die im Eigentum der Gesellschafter Harald von Scharfenberg und Tibor von Wiedbach-Nostitz und Jänkendorf stehen, werden voraussichtlich einen Assetmanagementvertrag („Verwaltungsvertrag“) abschließen. Nach dem Verwaltungsvertrag wird die BVT National Partners, L.P., verschiedene Dienstleistungen gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Projekt „Aventon Exchange“ erbringen, unter anderem Marktfaktoren in Bezug auf die Immobilie analysieren, die Immobilie im Hinblick auf die Investitionsziele der Projektentwicklungsgesellschaft beurteilen, Vertragsverhandlungen bezüglich der Immobilie führen, die Immobilie unter anderem hinsichtlich der Vermietung, der Instandhaltung und dem Betrieb verwalten, Kaufangebote entgegennehmen und Empfehlungen im Zusammenhang mit solchen Angeboten abgeben, sowie Empfehlungen hinsichtlich der Finanzierung, der Refinanzierung oder des Verkaufs der Immobilie aussprechen.

Die BVT National Partners, L.P., wird hierfür eine Vergütung in Höhe von 2,5 % der Kapitaleinlagen der Investmentgesellschaft und der BVT Devario Exchange, L.P., voraussichtlich in Höhe von 792.434 US-Dollar, erhalten, die in gleichbleibenden monatlichen Raten über einen Zeitraum von 24 Monaten beginnend ab dem Abschluss des Vertrages gezahlt wird. Die Vertragslaufzeit wird 24 Monate betragen.

Der Verwaltungsvertrag wird dem Recht des US-Bundesstaates Georgia unterliegen und wird in Übereinstimmung mit diesem ausgelegt.

#### **Propertymanagementvertrag**

Die Owner LLP hat am 30.08.2022 mit Pegasus Residential L.L.C. einen Propertymanagementvertrag abgeschlossen. Wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Instandhaltung, der Betrieb und die Vermietung der zu errichtenden Anlagen nach den Vorgaben der Owner LLP. Der Propertymanager hat bei der Vertragsdurchführung so zu handeln, wie es von einem professionellen und sorgfältigem Propertymanager bei der Betreuung von Multi-Family-Immobilien zu erwarten ist. Insbesondere ist hierunter zu verstehen, dass der Propertymanager sein Personal entsprechend diesen Anforderungen auswählt und schult, die Beauftragung von Drittfirmen professionell, bei größeren Reparaturaufträgen in Form einer Ausschreibung, gestaltet und vor allem alle vernünftigerweise erwartbaren Anstrengungen unternimmt, um den Apartmentkomplex angemessen und vorteilhaft zu vermieten. Die Betreuung der Mieter und die Abwicklung von Mietzahlungen hat ebenfalls höchsten Marktstandards zu genügen und in enger Zusammenarbeit mit der Projektentwicklungsgesellschaft zu erfolgen.

**Dingliche und schuldrechtliche Belastungen**

Die beiden Grundstücke, auf denen das Projekt errichtet werden soll, weisen keine ungewöhnlichen Dienstbarkeiten, Vereinbarungen, Einschränkungen oder Belastungen auf.

**Behördliche Genehmigungen**

Im Rahmen der durchgeführten Ankaufsprüfung wurden vom Verkäufer Dokumente vorgelegt, aus denen sich ergibt, dass die Erteilung der für das Projekt notwendigen behördlichen Genehmigungen sichergestellt ist, insbesondere hat der Board of Commissioners des Gwinnett County am 05.10.2021 einstimmig die

Official Zoning Map in Bezug auf die Projektentwicklung geändert (dabei handelt es sich im weiteren Sinne um eine Art Bebauungsplan im deutsch-rechtlichen Sinne). Zudem liegt das erforderliche sogenannte „site plan approval“ des Gwinnett County vor.

**Bewertungsgutachten**

Das Wertgutachten (Appraisal Report) der Firma CBRE, Inc., Valuation & Advisory Services, vom 27.05.2022 berechnet Marktwerte zu verschiedenen Stichtagen. Der Marktwert des Grundstücks (wie es steht und liegt) zum 10.05.2022 beträgt danach 7.940.000 US-Dollar.

Gesamtkosten und geplante Finanzierung der Eigentümergesellschaft für das Projekt „Aventon Exchange“, Lawrenceville, Georgia (Prognose)

Prognose (Zahlen in TUSD, Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: 30.08.2022)	TUSD	In % des Projektvolumens
<b>Mittelherkunft</b>		
Kapitaleinlage der Investmentgesellschaft	28.817.350	33,05 %
Kapitaleinlage der Projektpartner	8.473.650	9,72 %
Baufinanzierung <sup>1</sup>	49.900.000	57,23 %
	<b>87.191.000</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Mittelverwendung</b>		
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
Grunderwerb	7.400.000	8,49 %
Erwerbsnebenkosten	75.000	0,09 %
Baukosten und Reserve <sup>2</sup>	66.900.000	76,73 %
	<b>74.375.000</b>	<b>85,3 %</b>
<b>Planung, Baumanagement, Gebühren</b>		
Architekt, Ingenieur	1.250.000	1,43 %
Innenausstattung, Gerätschaften	1.095.000	1,26 %
Gebühren und Versicherung	2.055.719	2,36 %
Kosten für Marketing	200.000	0,23 %
Steuern	233.087	0,27 %
Betriebsaufwand	375.000	0,43 %
Projektiertung, Baubegleitung und laufende Bewertung <sup>3</sup>	2.473.305	2,84 %
Assetmanagement <sup>4</sup>	792.427	0,91 %
Reserve für Unvorhergesehenes	2.000.000	2,29 %
	<b>10.474.538</b>	<b>12,0 %</b>
<b>Finanzierungs- bzw. Fremdkapitalbeschaffungskosten</b>		
Zinsaufwand und -reserve für Baufinanzierung während Bauzeit	1.873.706	2,15 %
Beschaffungskosten; Rechts-/sonstige Beratung	467.756	0,54 %
	<b>2.341.462</b>	<b>2,7 %</b>
<b>Gesamtkosten der Projektentwicklung</b>	<b>87.191.000</b>	<b>100,0 %</b>

**Hinweis:** Bei Projektentwicklungen kommt es insbesondere bis zur Fertigstellung der Bauausführungsunterlagen durch die Architekten und anschließende Endabstimmung des Baukostenbudgets mit den Generalunternehmern zu Anpassungsbedarf im Zahlenwerk.

<sup>1</sup> Darlehensvertrag noch nicht abgeschlossen. Kalkulatorisch angesetzter, durchschnittlicher Zinssatz: 5,06 % p.a. (Monat 0 bis Monat 36)

<sup>2</sup> Die geplanten Baukosten enthalten die Vergütung für einen Generalunternehmer und Reserven für Unvorhergesehenes.

<sup>3</sup> Die Vergütung des Projektpartners für die Bauüberwachung und -begleitung (2,65 % des Budgets) sowie Eigentümervertretung.

<sup>4</sup> Die Vergütung der BVT National Partners, L.P.

## Gesamtkosten und geplante Finanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft

## Anlageobjekt: Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „Aventon Exchange“, Lawrenceville, Georgia

Prognose (Zahlen in TUSD, Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: 30.08.2022)	TUSD	In % des Eigenkapitals	In % des Projektvolumens <sup>1</sup>
<b>Mittelherkunft</b>			
Eigenkapital (exkl. Einlage Gründungskommanditist) <sup>2</sup>	32.020.000	100,00 %	
Ausgabeaufschlag <sup>3</sup>	960.600	3,00 %	
	32.980.600	103,00 %	
<b>Mittelverwendung</b>			
Kapitaleinlage in die Projektentwicklungsgesellschaft	28.817.350	90,00 %	33,05 %
Initialkosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft			
Kapitalbeschaffungskosten, inkl. Vermittlungsgebühr an Dritte <sup>2,3</sup>	2.081.300	6,50 %	
Konzeption/Strukturierung <sup>4</sup>	387.442	1,21 %	
Liquiditätsreserve (insbesondere für laufende Drittkosten der Gesellschaft wie z.B. Kosten für Verwahrstelle, Jahresabschlüsse, Bewertungen, laufende KVG-Vergütung, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer sowie Unvorhergesehenes bzw. Sonstiges. <sup>5</sup>	733.908	2,29 %	
<b>Gesamt</b>	<b>32.020.000</b>	<b>100,00 %</b>	

**Hinweis:** Bei Unternehmensbeteiligungen von Projektentwicklungen kommt es insbesondere bis zur Fertigstellung der Bauausführungsunterlagen durch die Architekten und anschließende Endabstimmung des Baukostenbudgets mit den Generalunternehmern zu Anpassungsbedarf im Zahlenwerk.

<sup>1</sup> Die Investmentgesellschaft wird insgesamt in voraussichtlich zwei Projektentwicklungsgesellschaften investieren. Die Tabelle zeigt die Investition von Anteilen der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „Aventon Exchange“ im Großraum Atlanta. Die geplanten Gesamtkosten dieser Projektentwicklung betragen 87.191 Mio. USD. Der Erwerb der zweiten Beteiligung steht zum Zeitpunkt der Auflage noch nicht fest.

<sup>2</sup> Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 %, somit insgesamt 103 % seiner Eigenkapitaleinlage.

<sup>3</sup> Der Ausgabeaufschlag und ein Teil der Initialkosten werden als Entgelt für die Vermittlung der Anteile an die Vertriebsstellen weitergeleitet.

<sup>4</sup> In der Konzeptionsgebühr sind Drittkosten unter anderem für Rechts- und Steuerberatung, Prospekterstellung und -prüfung enthalten.

<sup>5</sup> Die Gebühren für die Verwahrstelle werden vorliegend auf rund 0,095 % p. a. (netto) des durchschnittlichen NAV über die prognostizierte Investitionszeit von 46 Monaten in vorliegender Prognose auf rund 137.000 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, geschätzt. Die Gebühren für die Erstellung der Jahresabschlüsse/Steuererklärungen für die Investitionszeit wurden mit 47.600 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer geschätzt. An Bewertungskosten wurden rund 9.000 USD geplant. Der verbleibende Betrag steht als Liquiditätsreserve, unter anderem für Abschläge der KVG-Vergütung, der Phg-Vergütung sowie Sonstiges zur Verfügung.

## Erläuterungen

Die laufenden Kosten und Vergütungen bestimmen sich in % von der Bemessungsgrundlage (Nettoinventarwert) und sind nicht projektabhängig.

Die oben genannten einmaligen Kosten (Initialkosten) betragen 7,71 % des Eigenkapitals. Zuzüglich 3 % Agio und anteiliger Umsatzsteuer ergeben sich 10,62 % bezogen auf das Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag. Daher ergibt sich keine Änderung der Investitionsstruktur bei Anbindung der weiteren Objekte.

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften wird Fremdkapital im Rahmen der Baufinanzierung aufgenommen.

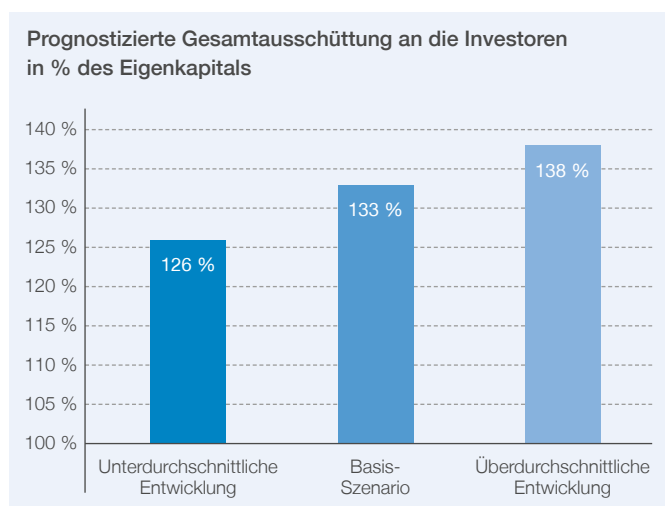
Beschreibung des Ein- und Auszahlungsverlaufs:

- Nach Annahme der Zeichnung durch den persönlich haftenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft sind 25 % der gezeichneten Einlage (Anfangseinlage) am Letzten des Monats, in dem die Zeichnung angenommen wurde, zur Zahlung fällig. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 % der Einlage ist zusammen mit der Anfangseinlage fällig. Die weiteren 75 % der gezeichneten Einlage sind nach Abruf durch den persönlich haftenden Gesellschafter im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb einer noch festzulegenden Frist von mindestens 20 Arbeitstagen zur Zahlung fällig. Je nach Kapitalbedarf und/oder je nach zu erwerbendem Vermögensgegenstand, werden die Anleger zunächst zur Zahlung eines Teilbetrags aufgefordert. Der verbleibende Restbetrag wird zu einem späteren Zeitpunkt vollständig in einer weiteren Aufforderung oder (aufgeteilt in Teilbeträge) in mehreren weiteren Aufforderungen zu Zahlung fällig gestellt. Dabei sind je zu erwerbendem Vermögensgegenstand neben der Anfangseinlage voraussichtlich zwei weitere Kapitalabrufe geplant.
- Während der Projektlaufzeit erfolgen konzeptionsbedingt keine laufenden Ausschüttungen. Liquiditätsüberschüsse sollen in US-Dollar erzielt werden, im Wesentlichen durch Verkauf der jeweiligen Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft oder durch Verkauf der von der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft entwickelten Apartmenthausanlage und anschließender Beendigung der Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft, wobei in den ersten beiden Jahren der jeweiligen Projektentwicklung, in denen die entsprechenden Apartmentanlagen gebaut werden, voraussichtlich noch keine Erträge entstehen. Nach Fertigstellung der Apartmentanlagen und Beginn deren Vermietung bis zur Vollvermietung können Erträge in Form von Mieteinnahmen erwartet werden. Konzeptionsbedingt werden Ausschüttungen jedoch erst nach Verkauf der entwickelten Immobilie und Beendigung der Beteiligung an den Projektentwicklungsgesellschaften bzw. nach Verkauf der Beteiligungen der Projektentwicklungsgesellschaften erwartet.

# Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Die auf Seite 31 des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen“ abgedruckte Erwartung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu der Gesamtausschüttung wird durch die Prognose des ersten angebotenen Projekts ergänzt und der Text wie folgt aktualisiert und ergänzt:

Die an die Anleger erfolgenden Auszahlungen verfügbarer Liquidität (Ausschüttungen) beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge. Der Gesamtbetrag der während der Dauer der Investmentgesellschaft möglichen Ausschüttungen (Gesamtausschüttung) ist abhängig von den Marktbedingungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft prognostiziert unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger:



## Basis-Szenario

Das Basis-Szenario stellt eine Prognose der während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft erwarteten Ausschüttungen an die Anleger dar. Die prognostizierten Ausschüttungen werden vor allem aus der Beendigung der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft aufgrund des Verkaufs der entwickelten Immobilien erzielt, der wiederum abhängig ist von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen und kapitalmarktspezifischen Faktoren sowie von objektspezifischen Entwicklungen, die alleamt heute nicht vorhersehbar sind. Im Basis-Szenario 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 Mieten bis dahin gewichtet um durchschnittlich rund 1,3 % p.a. gestiegen sind. Die Verkaufspreise wurden auf Basis einer durchschnittlichen Cap Rate (Ankaufsrendite für Käufer, d.h. Nettobetriebsseinnahmen bezogen auf Kaufpreis) von 4,75 % ermittelt.

## Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die Immobilien zu einer durchschnittlichen Cap Rate von 5 % und somit zu einem Verkaufspreis verkauft werden, der um rund 5 % niedriger ausfällt als im Basis-Szenario.

## Überdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die Immobilien zu einer durchschnittlichen Cap Rate von 4,5 % und somit zu einem Verkaufspreis verkauft werden, der um rund 5,6 % höher ausfällt als im Basis-Szenario.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die dargestellte unterdurchschnittliche Entwicklung stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann.

Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

## Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen

Auf Seite 50 des Verkaufsprospekts unter „Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen“ hat sich unter der Unterüberschrift „Kommanditisten“ bei der Anlegerbetreuung folgende Änderung ergeben:

### **Kommanditisten**

Harald von Scharfenberg, München, mit einem Kapitalanteil von 85,5 % und einer Haftsumme von 3.026.609,72 EUR.

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, München, mit einem Kapitalanteil von 14,5 % und einer Haftsumme von 511.291,88 EUR.

# Steuerliche Hinweise

Auf Seite 63 des Verkaufsprospekts wird der Absatz „Veräußerungsgewinne“ wie folgt neu gefasst:

## Veräußerungsgewinne

Wird ein Apartmentkomplex nach Ablauf einer Haltedauer von zwölf Monaten veräußert, sind Veräußerungsgewinne mit einem besonderen Tarif zu versteuern (sogenannte „Long Term Capital Gains“ – langfristige Veräußerungsgewinne).

Bei einem langfristigen Veräußerungsgewinn wird der Teil des Veräußerungsgewinns, der den bis zur Veräußerung geltend gemachten Abschreibungen entspricht, mit einem Steuersatz von 25 % besteuert. Der darüber hinausgehende Teil des Veräußerungsgewinns wird in Abhängigkeit von der Höhe der gesamten US-Einkünfte des Anlegers im Steuerjahr mit Steuersätzen von 0 %, 15 % oder 20 % belegt. Diese werden in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Für ledige Anleger gelten für 2022 folgende Steuersätze:	
Einkommen in US-Dollar	Steuersätze für diesen Teil des Einkommens
bis 41.675	0 %
41.675 bis 459.750	15 %
ab 459.750	20 %

Für getrennt veranlagte verheiratete Kapitalanleger <sup>1</sup> gelten für 2022 folgende Steuersätze:	
Einkommen in US-Dollar	Steuersätze für diesen Teil des Einkommens
bis 41.675	0 %
41.675 bis 258.600	15 %
ab 258.600	20 %

<sup>1</sup> Ehegatten, die nicht in den USA ansässig sind, werden grundsätzlich getrennt veranlagt.

Durch eine Veräußerung vor Ablauf dieser Haltedauer entstehende Veräußerungsgewinne sind zu den tariflichen Steuersätzen zu versteuern. Bei Gebäuden ist die Haltedauer für Grund und Boden und Baulichkeiten gesondert zu ermitteln. Die Haltedauer für Grund und Boden beginnt mit dem Erwerb des Grund und Bodens, die Haltedauer für die Baulichkeiten beginnt mit der Inbetriebnahme der Baulichkeiten des Apartmentkomplexes.

## Änderungen in der Geschäftsführung der derigo Verwaltungs GmbH

Herr Günter Renz wird zum 31.08.2022 als Geschäftsführer aus der Geschäftsführung der derigo Verwaltungs GmbH ausscheiden. Die derigo Verwaltungs GmbH ist die persönlich haftende Gesellschafterin der derigo GmbH & Co. KG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der BVT Gruppe.



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)