

BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

München

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Bilanz zum 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
	EUR	USD	EUR	USD
A. Aktiva				
1. Beteiligungen	32.664.271,35	40.082.327,30	24.299.088,84	27.297.596,40
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben	709.507,40	870.636,53	3.353.854,17	3.767.719,77
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	6.008,36	7.372,86	4.260.807,55	4.737.080,00
b) Andere Forderungen	0,00	0,00	660,88	742,43
Summe Aktiva	33.379.787,11	40.960.336,69	31.914.411,44	35.803.138,60
B. Passiva				
1. Rückstellungen	44.517,76	54.627,75	29.350,58	32.972,44
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	462.739,01	567.827,03	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	5.640,40	6.921,34	1.814.786,53	2.017.670,11
b) Andere	0,00	0,00	232.934,50	261.678,62
4. Eigenkapital				
a) Einlagenkonto	37.019.764,11	41.179.000,00	31.898.851,09	35.464.500,00
b) Rücklagenkonto	638.111,38	708.550,00	604.272,74	678.840,00
c) Kostenvorausbelastungskonto	-3.442.986,16	-3.867.758,25	-2.855.530,65	-3.196.766,56
d) Verlustkonto	-576.589,35	-656.105,43	-109.027,60	-122.056,40



	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
	EUR	USD	EUR	USD
e) Auszahlungskonto	-6.768,34	-8.305,43	-5.826,38	-6.545,35
f) Nicht realisierte Gewinne/Verluste				
aa) aus der Neubewertung	2.617.074,86	2.975.579,68	601.023,44	672.845,74
bb) aus Währungsumrechnung	-3.381.716,56	0,00	-296.422,81	0,00
Summe Passiva	33.379.787,11	40.960.336,69	31.914.411,44	35.803.138,60

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2020	2019	2019
	EUR	USD	EUR	USD
1. Erträge				
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.842,52	6.673,33	37.083,01	41.514,43
b) Sonstige betriebliche Erträge	147,08	168,00	21,41	23,97
Summe der Erträge	5.989,60	6.841,33	37.104,42	41.538,40
2. Aufwendungen				
a) Verwaltungsvergütung	-383.626,05	-438.177,68	-112.332,97	-125.756,76
b) Verwahrstellenvergütung	-34.007,96	-38.843,89	-8.555,27	-9.577,63
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-29.906,33	-34.159,01	-20.671,76	-23.142,03
d) Sonstige Aufwendungen	-613.466,52	-700.701,47	-2.860.102,67	-3.201.884,94
Summe der Aufwendungen	-1.061.006,86	-1.211.882,05	-3.001.662,67	-3.360.361,36
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.055.017,26	-1.205.040,72	-2.964.558,25	-3.318.822,96
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.055.017,26	-1.205.040,72	-2.964.558,25	-3.318.822,96
5. Zeitwertänderung				
a) Erträge aus der Neubewertung	2.016.051,42	2.302.733,94	601.023,44	672.845,74
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.016.051,42	2.302.733,94	601.023,44	672.845,74
Ergebnis des Geschäftsjahres	961.034,16	1.097.693,22	-2.363.534,81	-2.645.977,22

Anhang für das Geschäftsjahr 2020



I. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, (BVT Residential 11 KG) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft (Investmentkommanditgesellschaft) ist seit dem 12. März 2018 im Handelsregister A des Amtsgerichts München unter der Nummer 108639 eingetragen. Die Umfirmierung in eine Investmentgesellschaft wurde am 14. Mai 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentkommanditgesellschaft ist die BVT Beteiligungs IV GmbH, München. Sie ist zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin hat ein gezeichnetes Kapital von EUR 25.000,00.

II. Rechnungslegungsvorschriften

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des § 158 Satz 1 i. V. m. § 135 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) i. V. m. den handelsrechtlichen Vorschriften des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB), d. h. nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB und nach den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) aufgestellt. § 264 Abs. 1 Satz 4, Abs. 3, 4 und § 264b HGB sind nicht anzuwenden. Die größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a HGB wurden nicht in Anspruch genommen.

Die BVT Residential 11 KG unterliegt als inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB i. V. m. § 2 KAGB den Vorschriften des KAGB, der KARBV und der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission (AIFM-VO). Folglich unterliegt die BVT Residential 11 KG gemäß § 5 Abs. 1 KAGB der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die Gliederung der Bilanz erfolgt entsprechend den Vorgaben des § 21 Abs. 4 KARBV in Staffelform, die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend des § 22 Abs. 3 KARBV in Staffelform. Da es sich bei der BVT Residential 11 KG um eine extern verwaltete Investmentgesellschaft handelt, verfügt diese nur über Investmentanlagevermögen und generiert nur Aufwendungen und Erträge aus dieser Investmenttätigkeit.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in Euro aufgestellt. Für die Bewertung des Investmentanlagevermögens gelten die Vorschriften der §§ 271 i. V. m. 168, 169 und 216 KAGB sowie der §§ 26 bis 34 KARBV. Die derigo GmbH & Co. KG (derigo KG) hat als externer Verwalter eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft Bewertungsverfahren und Grundsätze, die der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie der Berechnung des Nettoinventarwertes zugrunde liegen, festgelegt.

Die Gesellschaft wird in Anteile an zwei Projektentwicklungsgesellschaften investieren, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Anteile und Beteiligungen werden weder zum Handel an der Börse noch an einem organisierten Markt einbezogen sein, so dass gemäß § 168 Abs. 3 KAGB die Verkehrswerte zugrunde gelegt werden. Diese Verkehrswerte werden nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ermittelt. Das eingesetzte Bewertungsverfahren wird bei der derigo KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft dokumentiert und in regelmäßigen Abständen auf dessen Angemessenheit überprüft.

Nahezu alle geschäftlichen Aktivitäten werden in US-Dollar abgewickelt. Die Umrechnung der in US-Dollar abgewickelten Geschäftsvorfälle der Bilanz von US-Dollar in Euro erfolgt zum 31. Dezember 2020 mit dem Devisenkassamittelkurs der Europäischen Zentralbank am letzten Werktag des Geschäftsjahres am Frankfurter Markt (1 Euro = 1,2271 US-Dollar). In der Gewinn- und Verlustrechnung werden auf Fremdwährung lautende Aufwendungen und Erträge mit dem Devisenkassamittelkurs des Jahresdurchschnitts erfasst. Der Ausweis von nicht realisierten Umrechnungsdifferenzen erfolgt dabei in der Gewinn- und Verlustrechnung im nicht realisierten Ergebnis unter den Erträgen oder Aufwendungen aus der Neubewertung. In der Bilanz erfolgt der Ausweis innerhalb des Eigenkapitals in den nicht realisierten Gewinnen oder Verlusten aus der Neubewertung.

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Höhe von TEUR 8.542 (TUSD 10.482) getätigt. Aus der Neubewertung der Beteiligungen im Geschäftsjahr resultiert ein nicht realisierter Gewinn in Höhe von TEUR 2.016 (TUSD 2.303).

Die Barmittel in Form der täglich verfügbaren Bankguthaben sind gemäß § 29 Abs. 2 Satz 1 KARBV zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Die Forderungen sind mit dem Nennwert bewertet.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten sind gem. § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Kapitalanteile sind zum Nennwert angesetzt. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt gemäß dem Gliederungsschema des gesetzlichen vorgeschriebenen Formblattes aus § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c HGB sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Die Umrechnung des lauten Gesellschaftsvertrages auf US-Dollar lautenden Eigenkapitals erfolgt, unter Einbeziehung der gesondert geführten Umrechnungsdifferenz zum Devisenkassamittelkurs des Bilanzstichtages.

Der Zeitpunkt, ab welchem die Anleger als Gesellschafter anzusehen sind, bemisst sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

IV. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Angaben zu den Beteiligungen gemäß § 158 Satz 2, § 148 Abs. 2 KAGB

Die BVT Residential 11 KG hält zum Stichtag zwei Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Gesellschafts Kapital	Beteiligungshöhe	Wert der Beteiligung	Zeitpunkt des Erwerbs Datum
	TUSD	%	TUSD	
BVT - BAINBRIDGE BAYVIEW JV, LLP	30.100	90,0%	27.090	01.10.2019

Die BVT-Bainbridge Bayview JV, LLP hält wiederum 100 % der Anteile an der BVT-Bainbridge Bayview JV Partner, LLC sowie unmittelbar 99,9 % und mittelbar 0,01 % über die vorgenannte Gesellschaft an der BVT-Bainbridge Bayview Owner, LLP.

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in Immobilien gemäß § 25 Abs. 5 Satz 2 KARBV i. V. m. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

Zweck der Gesellschaft ist es, Grund und Boden zu erwerben, um ihn mit einem Apartment-Komplex zu bebauen und zu verkaufen. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV.

a)	Grundstücksgröße	ca. 26.588 m ²
b)	Art und Lage	Apartmentanlage mit 283 Wohnungen östlich von Clearwater, Florida
c)	Erwerbsjahr des Grundstücks	2019
d)	Gebäudenutzfläche (bei Fertigstellung)	ca. 22.824 m ²
e)	Leerstandsquote (bei Fertigstellung)	entfällt
f)	Nutzungsausfallentgeltquote	entfällt
g)	Fremdfinanzierungsquote auf Ebene der Beteiligungsgesells.	"geplant " 60 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	entfällt
i)	ursprünglich geplante Anschaffungs- und Herstellungskosten,	75,25 Mio. USD
	davon Anschaffungskosten Grund und Boden	8,514 Mio. USD
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens (vom 09.11.2020):	
	Wert zum 31.10.2020	31,70 Mio. USD
	Wert bei Stabilisierung	93,20 Mio. USD
l)	etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	entfällt

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungshöhe	Wert der Beteiligung	Zeitpunkt des Erwerbs Datum
	TUSD	%	TUSD	
Alta at Health Village Associates, LLP	33.793	29,59 %	10.000	18.12.2019

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in Immobilien gemäß § 25 Abs. 5 Satz 2 KARBV i. V. m. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

Zweck der Gesellschaft ist es, Grund und Boden zu erwerben, um ihn mit einem Apartment-Komplex zu bebauen und zu verkaufen. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV.

a)	Grundstücksgröße	ca. 9.129 m ²
b)	Art und Lage	Apartmentanlage mit 285 Wohnungen nördlich vom Stadtkern von Orlando / Florida



a)	Grundstücksgröße	ca. 9.129 m ²
c)	Erwerbsjahr des Grundstücks	2019
d)	Gebäudenutzfläche (bei Fertigstellung)	ca. 22.928m ²
e)	Leerstandsquote (bei Fertigstellung)	entfällt
f)	Nutzungsausfallentgeltquote	entfällt
g)	Fremdfinanzierungsquote auf Ebene der Beteiligungsges.	Geplant 55 %
h)	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	entfällt
i)	ursprünglich geplante Anschaffungs- und Herstellungskosten,	75,096 Mio. USD
	davon Anschaffungskosten Grund und Boden	5,802 Mio. USD
k)	wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens (vom 18.06.2020):	
	Wert zum 11.06.2020	34,90 Mio. USD
	Wert bei Stabilisierung	93,00 Mio. USD
l)	etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	entfällt

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 709.507,40 (USD 870.636,53) (Vorjahr EUR 3.353.854,17; USD 3.767.719,77) gehalten.

Die Forderungen gegen Kommanditisten sind auf ausstehende Pflichteinlagen zurückzuführen.

Die sonstigen Rückstellungen sind gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung, Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen sowie für die Verwahrstellenvergütung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Vergütung für die kollektive Vermögensverwaltung in Höhe von EUR 459.566,82 (USD 563.934,44).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von EUR 5.640,40 (USD 6.921,34).

Das Eigenkapital beinhaltet in Höhe von EUR 37.019.764,11 (USD 41.179.000,00) den Kapitalanteil der Kommanditisten (Einlagekonto I und Einlagekonto II), das Rücklagenkonto in Höhe von EUR 638.111,38 (USD 708.550,00) sowie das Kostenvorausbelastungskonto in Höhe von EUR -3.442.986,16 (USD -3.867.758,25), auf dem der Verlustanteil der Anleger in Höhe des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten erfasst wird. Das Verlustkonto weist den Anteil der Anleger am realisierten Ergebnis aus und beinhaltet den Verlustvortrag und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt EUR -576.589,35 (USD -656.105,43). Auf dem Auszahlungskonto wurden in Höhe von EUR -6.768,34 (USD -8.305,43) anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfasst. Die nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten in Höhe von EUR 2.617.074,86 (USD 2.975.579,68) das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung und in Höhe von EUR -3.381.716,56 das nicht realisierte Ergebnis aus der Währungsumrechnung.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vom 9. April 2019 wird die Zusammensetzung des Eigenkapitals wie folgt dargestellt:

Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Einlagenkonto I (Betrag der gezeichneten Einlage ohne Ausgabeaufschlag)
- Einlagenkonto II (Betrag der ausstehenden Einlage)
- Rücklagenkonto (Betrag des geleisteten Ausgabeaufschlags)
- Kostenvorausbelastungskonto (Verlustanteil der Anleger bis zur Höhe der Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten)
- Gewinn- und Verlustkonto (Auf diesem Konto werden die Anteile an den realisierten Ergebnissen der Gesellschaft gebucht)
- Auszahlungskonto (Auszahlungen an Kommanditisten und für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern)

Sämtliche Konten sind unverzinslich.

Das gezeichnete Kapital der BVT Residential 11 KG betrug zum Stichtag 31.12.2020 EUR 37.019.764,11 (USD 41.179.000,00), welches im Geschäftsjahr vollständig eingezahlt wurde.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Kommanditisten beträgt insgesamt EUR 6.000,00. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Treuhandkommanditisten beträgt EUR 5.000,00.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Gründungskommanditistin BVT Internationale Immobilien Service GmbH beträgt EUR 1.000,00. Die geleistete Einlage zum 31.12.2020 betrug EUR 1.785,26 (USD 2.000,00).

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 ergänzt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 nach § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 KAGB

	USD	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Beteiligungen				
1. Anteile an Gesellschaften, die nur in Vermögensgegenstände § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren	40.082.327,30	32.664.271,35		
(davon in Fremdwährung)		32.664.271,35		
Zwischensumme			32.664.271,35	99,38%
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	870.636,53	709.507,40		
(davon in Fremdwährung)		698.625,32		
Zwischensumme			709.507,40	2,16%
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	7.372,86	6.008,36		
(davon in Fremdwährung)		6.008,36		
Zwischensumme			6.008,36	0,02%
Summe Vermögensgegenstände			33.379.787,11	101,56%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Leistungen von Dritten	-567.827,03	-462.739,01		
(davon in Fremdwährung)		-462.739,01		
2. anderen Gründen	-6.921,34	-5.640,40		
(davon in Fremdwährung)		-5.640,40		
Zwischensumme			-468.379,41	-1,43%
I. Rückstellungen	-54.627,75	-44.517,76		
(davon in Fremdwährung)		-44.517,76		
Zwischensumme			-44.517,76	-0,14%
Summe Schulden			-512.897,17	-1,56%

	USD	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
C. Fondsvermögen	40.330.960,57		32.866.889,94	100,00%
umlaufende Anteile (Stück)			1.373	
Anteilwert auf geleistete Einlage (EUR)				888
Anteilwert auf geleistete Einlage (USD)				979
Anteilwert auf geleistete Einlage i. H. v. TUSD 30				29.382

V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnliche Erträge betreffen Erträge aus der kurzfristigen USD Kapitalanlage in Höhe von EUR 5.842,52 (USD 6.673,33) (Vorjahr EUR 37.083,01; USD 41.514,43).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Kursdifferenzen in Höhe von EUR 147,08 (USD 168,00) (Vorjahr EUR 21,41; USD 23,97).

Die Verwahrstellenvergütung betrifft das angefallene Verwahrstellenentgelt der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhalten die Kosten für die Jahresabschlussprüfung und Erstellung der Steuererklärungen des laufenden Jahres.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen mit EUR -505.974,37 (USD -577.923,93) die Vermittlung des Eigenkapitals.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -1.055.017,26 (USD -1.205.040,72). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt EUR 2.016.051,42 (USD 2.302.733,94) aus Neubewertung.

VI. Weitere Erläuterungen

Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV

Die persönlich haftende Gesellschafterin der BVT Residential 11 KG, die BVT Beteiligungs IV GmbH, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt und nimmt somit auch nicht an der Ergebnisverteilung der Gesellschaft teil. An der Ergebnisverteilung sind nur die Kommanditisten (BVT Internationale Immobilien Service GmbH als Gründungskommanditistin sowie die Anleger als weitere Kommanditisten incl. der über den Treuhandkommanditisten aufgenommenen Investoren) beteiligt.

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.055.017,26
3. Belastung auf Kapitalkonten	1.055.017,26
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	29.837.339,84
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00



	EUR
2. Zwischenentnahmen	-941,96
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	5.154.751,65
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.055.017,26
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	
a) aus Neubewertung	2.016.051,42
b) aus Währungsumrechnung	-3.085.293,75
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	32.866.889,94

Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag nach § 25 Abs. 4 KARBV

Das Eigenkapital der Kommanditisten gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen (§ 25 Abs. 4 KARBV) stellt sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

	EUR
Einlagenkonto	37.019.764,11
Rücklagenkonto	638.111,38
Kostenvorausbelastungskonto	-3.442.986,16
Verlustkonto	-576.589,35
Auszahlungskonto	-6.768,34
Neubewertung	2.617.074,86
Währungsumrechnung	-3.381.716,56
Stand zum 31. Dezember 2020	32.866.889,94

Zum Bilanzstichtag war das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 37.019.764,11 (USD 41.179.000,00) vollständig einbezahlt.

Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre gemäß § 25 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 14 Satz 1 KARBV

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	32.866.889,94	29.837.339,84	0,00
Wert eines Anteils (TUSD 30) bezogen auf das eingezahlte/eingeforderte Kapital	23.944	22.366	0
Anzahl der umlaufenden Anteile	1.373	1.334	0



Abgeschlossene Geschäfte über Finanzinstrumente nach § 101 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand hatten.

Anzahl der umlaufenden Anteile und der Wert eines Anteils nach § 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Zum Bilanzstichtag betrug die Anzahl der umlaufenden Anteile 1.373. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2020 EUR 32.866.889,94. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine gezeichnete Einlage in Höhe von TUSD 30 bestimmt wird, betrug EUR 23.944 (USD 29.382) (ermittelt nach § 168 KAGB).

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 - 4 KAGB

Die Gesamtkostenquote drückt die Summe der Kosten und Gebühren (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts innerhalb eines Geschäftsjahres auf Ebene der Investmentkommanditgesellschaft aus. Sie betrug 1,44 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 473.551,36.

Einmalige Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2020 EUR 563.243,96. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 1,71 %. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr ein Ausgabeaufschlag in Höhe von insgesamt EUR 24.211,56 erhoben.

Der derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fließt im Geschäftsjahr keine erfolgsabhängige, aber eine Verwaltungsvergütung von 1,25% des durchschnittlichen Nettoinventarwert zu.

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen berechnet.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.

Es wurden der Gesellschaft keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen berechnet. Die Gesellschaft sieht grundsätzlich gemäß Gesellschaftsvertrag vom 09. April 2019 keine Rücknahme der Anteile vor.

Die KVG erhält neben dem Ausgabeaufschlag von 3 % der Einlage in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 7,69 % der Einlage (Initialkosten). Diese betrug für das Geschäftsjahr 2020, nach Abzug der Kosten für die Anteilsvermittlung von TEUR 506, TEUR 81.

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Gem. Art. 1 Abs. 5 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) Nr. 231/2013 DER KOMMISSION vom 19.12.2012 ("AIFM-VO) bezieht sich die Ermittlung von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen auf für bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF, bei denen besondere Regelungen bestehen (z.B. "side pockets"-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Die Qualifizierung als nicht kurzfristig liquidierbarer Vermögensgegenstand genügt für die Berücksichtigung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand nicht. Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF des Geschäftsjahres beträgt 0,00 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für die Investmentgesellschaft getroffen.

Angaben zum Risikoprofil und Risikomanagementsystem nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Das Risikomanagementsystem für die Investmentgesellschaft umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen die Investmentgesellschaft ausgesetzt ist, sind Liquiditätsrisiken, Wertänderungsrisiken, Gegenparteiisrisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil der Investmentgesellschaft adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.



Angaben zu Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Geschäftsjahr wurde von der Investmentgesellschaft der Leverage nicht in Anspruch genommen.

VII. Sonstige Angaben

Geschäftsführung

Die Gesellschaft wird durch die Komplementärin BVT Beteiligungs IV GmbH vertreten. Die Komplementärin hat ihren Sitz in München. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt EUR 25.000,00. Sie hat keine Einlage zu leisten und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Zu Geschäftsführern der BVT Beteiligungs IV GmbH waren im Geschäftsjahr bestellt:

Frau Gabriele Huhmann, Kauffrau, München sowie

Herr Christian Friedrich Dürr, Kaufmann, München.

Die Geschäftsführer waren einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Seit dem 14. Januar 2020 wird die Komplementärin durch beide Geschäftsführer gemeinsam vertreten.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr und zum Stichtag keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt.

München, 23. April 2021

BVT Beteiligungs IV GmbH

Gabriele Huhmann Geschäftsführerin

Christian Friedrich Dürr Geschäftsführer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

I. Grundlagen der Gesellschaft

Die BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Investmentkommanditgesellschaft) ist ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand der Investmentkommanditgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Anleger. Zum Bilanzstichtag haben 442 Anleger ein Kommanditkapital von TUSD 41.179 gezeichnet.

II. Tätigkeitsbericht



Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die am 6. März 2018 gegründete und am 12.03.2018 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter der HRA 108639 eingetragene Investmentkommanditgesellschaft hat mit dem Inkrafttreten des Bestellungsvertrages vom 20. August 2018 die derigo GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement bis zum 31. Dezember 2024 beauftragt. Die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erfolgte am 15. April 2019.

Die externe KVG hat die Konzeption und Implementierung der Investmentkommanditgesellschaft als geschlossener Publikums-AIF sowie die erforderlichen Dokumente erstellt, auch jene die im Rahmen von Genehmigungs- und Anzeigeverfahren erforderlich waren. Die KVG hat ferner als Verwahrstelle die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers Aktiengesellschaft ausgewählt und einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen.

Die Tätigkeit der KVG umfasste außerdem die allgemeine Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft, wie die Buchführung und die Vorbereitung zur Aufstellung eines Jahresabschlusses. Zusätzlich übernahm die KVG die laufende Liquiditätssteuerung der Investmentkommanditgesellschaft. Die Risiken wurden durch die KVG fortlaufend beobachtet und bewertet.

Weiterhin wurde die Aufnahme von Gesellschaftern als Kommanditisten durchgeführt. Die laufende Betreuung der Anleger hat die KVG ebenfalls übernommen und durchgeführt.

Der Verkaufsprospekt vom 9. April 2019 wurde im Geschäftsjahr 2019 und am 6. August 2019 gem. § 316 IV KGAB aktualisiert, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt und als Aktualisierung zum Prospekt veröffentlicht. Hintergrund der Aktualisierung war die Beschreibung der getätigten Investition in BVT - BAINBRIDGE BAYVIEW, LLP.

Übersicht über die Anlageziele und Anlagepolitik der Investmentkommanditgesellschaft Die Investmentkommanditgesellschaft verfolgt mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie das Ziel, Anteile von zwei Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint-Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture Partner mit dem Sitz in den Vereinigten Staaten von Amerika, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Beteiligungen sollen als Strategie den Erwerb und den anschließenden Verkauf der Beteiligung an der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft nach dem Bau und der Vermietung der Multi-Family Residential Apartmentanlagen (Exit) haben. Der jeweilige Exit wird nach etwa drei bis vier Jahren ab Erwerb der jeweiligen Projektgrundstücke durch die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft angestrebt. Die jeweilige Beteiligung kann auch in Form einer Minderheitsbeteiligung erfolgen. Die Investmentkommanditgesellschaft kann gegebenenfalls auch liquide Vermögensgegenstände im Sinne des § 195 KAGB erwerben.

Hierfür investiert die Investmentkommanditgesellschaft mindestens 80% des Kapitals in für die geplanten Projekte einzurichtende und nach den Anlagebedingungen zulässige Projektentwicklungsgesellschaften.

Beteiligungen an den Projektentwicklungsgesellschaften für "BVT-Bainbridge Bayview" und für "Alta Health Village Florida" wurden am 1. Oktober 2019 bzw. 18. Dezember 2019 erworben. Nach Abschluss der vollständigen Investition wird der Kapitalanteil 90 % und 29,59 % betragen.

Das Anlageziel der Investmentkommanditgesellschaft besteht in der Realisierung eines nachhaltigen Wertzuwachses durch Veräußerung des Grundbesitzes nach Fertigstellung des Baus und der vollständigen Vermietung der Apartmentanlage. Die Planung für "Bayview II" und "Health Village" sieht derzeit einen Verkauf Ende 2022 ("Health Village") bzw. Anfang 2023 ("Bayview II") vor.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und das Portfolio

Im Geschäftsjahr leistete die Investmentkommanditgesellschaft plangemäß für die beiden angebotenen Beteiligungen Einzahlungen von insgesamt TUSD 6.210 für BVT-Bainbridge Bayview (davon abgerufen TUSD 6.210) und TUSD 4.260 für Health Village Florida (davon abgerufen TUSD 4.260). Zum Stichtag bestehen keine offenen Einzahlungsverpflichtungen, die Investmentkommanditgesellschaft ist voll investiert.

Übersicht über die Wertentwicklung

Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2020 beträgt TEUR 32.867 (TUSD 40.331).

Der Nettoinventarwert bezogen auf das eingezahlte Kapital beträgt USD 29.382 bei einem Wert je Anteil in Höhe von TUSD 30. Somit beläuft sich bei einem Kapitalanteil von TUSD 30, der Wert auf TUSD 29.382.

III. Risiko-/Chancenbericht

Der Ausbruch des neuen Coronavirus, Covid-19, der von der WHO am 11 März 2020 zur globalen Pandemie erklärt worden ist, bringt erhebliche Unsicherheiten für die regionalen und globalen Märkte mit sich. Viele Länder haben strikte Reisebeschränkungen und weitere Lockdown-Maßnahmen beschlossen, mit erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen.



Es ist derzeit nicht möglich, das Ausmaß und die Folgen der Pandemie genau vorherzusagen. Diese werden sich ungleichmäßig über Sektoren, Unternehmen und Volkswirtschaften verteilen. Was die potentiellen Auswirkungen von COVID-19 auf den US-Immobilienmarkt anbelangt, ist generell anzumerken: Anders als im hoch liquiden Aktienmarkt reagieren Immobilienpreise deutlich langsamer und in der Regel nicht so heftig.

Die geringsten Auswirkungen werden bislang für den US-Mietwohnungsmarkt erwartet. Auf der Nachfrageseite nach Wohnraum ist unter Umständen zu erwarten, dass private Haushaltsneugründungen zunächst verschoben werden, dass vorübergehend manche Mieter wegen Lohnausfall in Geldnot und Zahlungsschwierigkeiten kommen könnten (dies tendenziell eher in Class-B/C-Anlagen) oder dass Umzugsentscheidungen vertagt werden.

Am Transaktionsmarkt für Mietwohnanlagen als Investitionsobjekte ist eine vorübergehende Zurückhaltung zu erwarten, bis Investoren wieder einen besseren Überblick über den wahrscheinlichen weiteren Verlauf von COVID-19 haben.

Risiken: Längere Bauzeit | Überschreitung des Budgets

Es besteht das Risiko einer längeren Bauzeit als geplant, insbesondere, wenn die regionalen Regierungen im Zuge von Lockdowns vorübergehend Baustellen schließen oder erhöhte Sicherheitsauflagen verlangen, so dass sich weniger Arbeitskräfte gleichzeitig auf der Baustelle aufhalten dürfen. Ferner kann es seitens der Behörden zu Verzögerungen bei der Ausstellung von Genehmigungen oder bei Bauabnahmen kommen. Eine längere Bauzeit würde voraussichtlich auch höhere Baukosten nach sich ziehen.

BVT Residential USA 11:

Die Grundstücksakquisition für Bayview II in Clearwater, Florida ist erfolgt und mit den Bauarbeiten wurde planmäßig begonnen. Aktuell gibt es bei diesem Projekt eine Verzögerung. Diese Verzögerung liegt innerhalb der erwarteten Toleranz und hat keine wesentliche Auswirkung auf die Investition. Ein Verkaufszeitpunkt in einer späteren Phase der Corona-Pandemie könnte sich gegebenenfalls positiv auf den Verkaufspreis auswirken.

Die Grundstücksakquisition für Alta at Health Village in Orlando, Florida ist ebenfalls erfolgt und mit den Bauarbeiten wurde planmäßig begonnen. Aktuell gibt es keine wesentliche Verzögerung gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan.

Risiken: Niedrigere Mieten | Temporärer Nachfragerückgang | Höherer Leerstand | Mietausfälle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war eine Zurückhaltung in der Bevölkerung bei Umzugsvorhaben und somit mit einem temporären Rückgang der Nachfrage nach neuem Wohnraum zu verzeichnen. In dieser Phase ist mit dem Erfordernis der Gewährung von Mietanreizen und ggf. von niedrigeren Anfangsmieten zu rechnen.

BVT Residential USA 11: Bei beiden Projekten wurde mit der Vermietungstätigkeit noch nicht begonnen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird von nachhaltig normalisierten Marktverhältnissen ausgegangen. Dennoch ist es möglich, dass man aufgrund der diesjährig erwarteten niedrigeren Mieten mit den Anfangsmieten etwas unterhalb des ursprünglichen Budgets liegt.

Risiken: Reduzierte Kaufpreise | Zurückhaltung auf Seiten potentieller Käufer | Verkauf verzögert

Es ist von einer käuferseitigen Zurückhaltung in dieser Phase der Unsicherheit auszugehen.

Verkaufsentscheidungen könnten dadurch verzögert erfolgen.

BVT Residential USA 11: Bis zum Zeitpunkt des Verkaufs des ersten Projekts ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten, dass COVID-19 Einschränkungen auf den Verkaufsprozess oder den erzielten Multiplikator Einfluss haben werden.

Weitere Risiken im Zusammenhang mit COVID-19, welche in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen der Pandemie und ihrer Auswirkungen eintreten können, sind nicht auszuschließen. Aufgrund der noch am Anfang stehenden Corona Erforschung handelt es sich um eine volatile Lage und Aussagen können selbstverständlich nur auf Basis der aktuellen Kenntnisse und Einschätzungen getroffen werden.

Die derigo GmbH & Co. KG verfügt als Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortliche Gesellschaft für die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den Vorgaben des KAGB und der KAMaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften) über einen permanenten, funktional und hierarchisch unabhängigen Bereich Risikomanagement. Die organisatorischen Abläufe dieses Bereiches sind im Risikomanagementhandbuch der derigo GmbH & Co. KG dokumentiert.

Im Rahmen des unternehmerischen Handelns bzw. dem Verfolgen von unternehmerischen Chancen werden fortwährend auch unternehmerische Risiken eingegangen. Das Risikomanagementsystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat das Ziel, Risiken des AIF systematisch zu erfassen, bewerten, überwachen und zu steuern. Hierzu hat die Gesellschaft die für sich und jeden von ihren verwalteten AIF relevanten Risiken sowie die Art und Weise des Umgangs mit diesen Risiken in einem Risikokatalog erfasst.

Risikostrategie

Die Risikostrategie wird aus der Geschäftsstrategie abgeleitet. Die Verantwortung für die Festlegung der Geschäfts- und Risikostrategie wird von der Geschäftsleitung der derigo GmbH & Co. KG wahrgenommen; sie wird nicht delegiert.

Die Hauptaktivität der derigo GmbH & Co. KG liegt in der Konzeption von Beteiligungsangeboten, deren laufender Verwaltung sowie dem Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagement. derigo GmbH & Co. KG verfügt über eine diversifizierte Produktpalette, die sich auf fünf Kompetenzbereiche erstreckt:

–Immobilien als Kapitalanlage (insbesondere Deutschland und USA)



- Regenerative Energieerzeugung / ÖPP-Projekte als Kapitalanlage
- Unternehmensbeteiligungen als Kapitalanlage
- Beteiligungen in Dach-/Portfoliofonds als Kapitalanlage
- Unmittelbare und mittelbare (über Zielfonds in Sinne der vorstehenden Kompetenzbereiche) Investition in Anteile an börsennotierten Gesellschaften sowie anderen Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB zum Zweck der Liquiditätsanlage

Der Fokus der derigo GmbH & Co. KG ist hierbei auf die Konzeption strukturierter Produkte gerichtet, die lukrative Renditechancen bei vertretbaren Risiken mit optimalen steuerlichen Lösungen kombinieren.

Die Risikostrategie wird jährlich entsprechend § 29 Abs. 2 S. 2 KAGB überprüft. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Geschäfts- und Risikostrategie aktualisiert. Schadensfälle oder Risiken, die eine Anpassung der Risikostrategie erfordert hätten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der Bundesaufsicht für Finanzdienstleistungsaufsicht eine neue Richtlinie für die Anforderungen an die IT von Kapitalverwaltungsgesellschaften veröffentlicht. Die Geschäftsleitung der derigo hat bereits im Oktober 2019 eine GAP-Analyse im Unternehmen durchgeführt und einen entsprechenden Maßnahmen Katalog sowie einen Zeitplan erarbeitet. Die Umsetzung der Richtlinie für die Anforderungen an die IT von Kapitalverwaltungsgesellschaften erfolgt gemäß dem erarbeiteten Zeitplan.

Der Ausbruch des Corona-Virus SARS-CoV-2 (bzw. der Krankheit COVID-19) hat die KVG veranlasst den vorgesehenen Notfallplan des Organisationshandbuchs anzuwenden. Die Regelungen sind ausgeführt worden und aktiv. Der Geschäftsbetrieb kann uneingeschränkt weitergeführt werden, so dass sämtliche Leistungen in gewohnter Qualität zur Verfügung stehen.

Die Mitarbeiter wurden durch die Geschäftsleitung regelmäßig über Verschärfungen bzw. Lockerung der Corona Maßnahmen der derigo GmbH & Co. KG informiert. Die Infektionsgefahr der Mitarbeiter konnte durch die eingeführten Maßnahmen wie beispielsweise Einführung eines Hygienekonzepts, wöchentlicher Wechsel zwischen Homeoffice und Büropräsenz in festgelegten Teams sowie Verzicht auf physische Meetings wirksam reduziert werden.

Die Wertentwicklung sowie die liquide Situation der verwalteten AIF und deren Investitionen werden laufend überprüft. Zum gegenwertigen Zeitpunkt liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Bei den verwalteten AIF im Bereich Apartmentanlagen in USA kam es im letzten Jahr zu zeitlichen Verzögerungen beim Verkauf und bei der Vermietung bei den angebundenen Investitionen. Jedoch führte dies zu einer lediglich zeitlichen Verzögerung und zu keinem Ausfallrisiko. Die Ergebnisse der Entwicklungen wurden den Anlegern im Rahmen der Reportings im Kalenderjahr 2020 mitgeteilt. Die Liquiditätssituation der durch die KVG verwalteten AIF war zu keinem Zeitpunkt gefährdet aufgrund der wirksamen Mechanismen im Portfolio- und Risikomanagement.

Risikoinventur

Die Risikoinventur ist der Ausgangspunkt für die Identifizierung und die Erfassung potenzieller Risiken, die die Existenz des Unternehmens gefährden können bzw. die das Unternehmen daran hindern können, seine Ziele zu erreichen. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Risikoinventur wird ein Risikokatalog erstellt bzw. aktualisiert.

Die Risikoinventur wird turnusmäßig gemäß § 29 Abs. 2, Satz 2 KAGB mindestens einmal im Jahr im Rahmen der jährlichen Überprüfung des Risikokatalogs durchgeführt. Unterjährig kann es aufgrund von Risiko-/Schadensmeldungen der Fachabteilungen zu einer anlassbezogenen Risikoinventur kommen.

Die dezentralen Risikoverantwortlichen stellen sicher, dass sämtliche relevanten Risiken erfasst sind. Die Risiken wurden in vier Klassen eingeteilt: Liquiditätsrisiken, Wertänderungsrisiken, Gegenparteirisiken und Operationelle Risiken.

Risikoarten

Liquiditätsrisiken	Wertänderungsrisiken	Gegenparteirisiken	Operationelle Risiken
Zahlungseingangsrisiko	Anlagerisiko	Insolvenzrisiko	Risiko strafbarer Handlungen
Zahlungseingangsrisiko	Platzierungsrisiko	Risiko aus Managementwechsel	IT-Risiko
	Marktpreisrisiko	Rückabwicklungsrisiko	Schlüsselpersonenrisiko
	Risiko aus Leverage	Majoritätsrisiko	Risiko aus Interessenskonflikten
	Währungsrisiko	Bewertungsrisiko	Prozessrisiko
			Gesetzliches Risiko
			Konzeptions-/ Produkthaftungsrisiko



Liquiditätsrisiken

Wertänderungsrisiken

Gegenparteienrisiken

Operationelle Risiken

Reputationsrisiko

Katastrophenrisiko/Pandemie

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2020 gegenüber den Angaben im Verkaufsprospekt weitgehend unverändert. Aus der beschriebenen Corona-Pandemie ist derzeit kein wesentliches Risiko für den AIF erkennbar. Die Anlage des Kapitals erfolgte in den vorangegangenen Geschäftsjahren ausschließlich gemäß den Anlagebedingungen.

Im Einzelnen stellen sich die Hauptanlagerisiken und wirtschaftlichen Unsicherheiten wie nachfolgend beschrieben dar. Für den Kommanditisten kann aufgrund der Risiken ein teilweiser oder vollständiger Verlust der geleisteten Kapitaleinlage zuzüglich Agio eintreten.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken des AIF bestehen, wenn Zahlungseingänge aus Rückzahlungen der getätigten Investitionen verspätet, reduziert oder gar nicht erfolgen. Dieses Risiko verstärkt das Risiko, dass vorhandene liquiden Mitteln nicht ausreichen, die Zahlungsverpflichtungen des AIF jederzeit einhalten zu können, oder dass die zusätzlich benötigte Liquidität nicht oder nur zu unangemessen hohen Kosten beschafft werden kann.

Die Zahlungsfähigkeit der Investmentkommanditgesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch eine ausreichende Liquiditätsausstattung gesichert. Auch für dieses Geschäftsjahr wird bei planmäßiger Entwicklung mit keinen Liquiditätsengpässen gerechnet.

Wertänderungsrisiken

Der Wert der Anlageobjekte ist von verschiedenen marktbeeinflussenden Faktoren abhängig. Der Net Asset Value der Beteiligungen kann größeren Schwankungen unterworfen sein. Dies kann zur Folge haben, dass die in der Unternehmensplanrechnung getroffenen Annahmen nicht eintreten.

Die Auswahl der Anlageobjekte erfolgt nach gründlicher Prüfung gemäß der vorgeschriebenen Prozesse zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden sowohl die Zielfonds als auch der dahinterstehende Emittent geprüft, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Anlageobjekts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Die Aktualisierung des Bewertungsgutachtens von CBRE (06/2020) weist für die Beteiligung von "Alta at Health Village Florida" einen Wert in Höhe von USD 93 Mio. gegenüber dem vorangegangenen Gutachterwert in Höhe von USD 94 Mio. aus. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall von Mietsteigerungen bis zum Verkauf aufgrund der COVID-19 Pandemie. Die Einschätzung des Portfoliomanagement sind hier jedoch, dass sich bis zum Verkaufszeitpunkt eine Erholung dieses Wertes einstellen wird. Bisher ist von einer temporären Wertminderung auszugehen.

Gegenparteienrisiken

Das Gegenparteienrisiko besteht in der fehlenden oder mangelhaften Leistung einer Vertragspartei und verursacht bei der Investmentkommanditgesellschaft einen finanziellen Schaden.

Die Auswahl des Anlageobjekts erfolgte nach gründlicher Prüfung gemäß der vorgeschriebenen Prozesse zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Der Ankaufsentscheidung ging eine umfassende Due Diligence Prüfung voraus, die sowohl den Investitionsgegenstand als auch die involvierten Vertragspartner umfasst, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Investitionsgegenstands mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten keine Schlecht- oder Mangelleistungen bei Gegenparteien festgestellt werden.

Operationelle Risiken

Die Investmentkommanditgesellschaft hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenkonflikten zwischen der KVG und dem AIF sowie zwischen verschiedenen AIF kommen.

Die Interessenkonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind gemäß Mitarbeitervereinbarung dazu verpflichtet, jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen, unabhängig davon, ob dieser Interessenkonflikt den Mitarbeiter selbst, einen von ihm betreuten AIF oder eines sonstigen in der Unternehmensgruppe befindlichen AIF betrifft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Interessenkonflikte festgestellt, die nicht vermieden werden konnten und somit den Anlegern offengelegt werden müssten.



Dieses Risikomanagementsystem wird in einem Regelkreislauf permanent weiterentwickelt. In den aufgeführten Risikokategorien waren im Geschäftsjahr keine Risiken zu verzeichnen, die den Fortbestand der KVG oder der Investmentkommanditgesellschaft gefährdet hätten.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Steuerungsgröße ist die Liquidität der Investmentkommanditgesellschaft. Die vorhandene Liquidität ist Basis der weiteren Mittelverwendung. Die Investitionen und die laufenden Kosten der Investmentkommanditgesellschaft unterliegen einer ständigen Kontrolle. Auf eventuelle Abweichungen zur Planrechnung der Investmentkommanditgesellschaft kann entsprechend mit einer Anpassung der Ausschüttungen reagiert werden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

IV. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Für die US-amerikanische Wirtschaft, wie für die Weltwirtschaft, war 2020 ein Krisenjahr. Nach elf Jahren stabilen Wirtschaftswachstums ist die Wirtschaftsleistung im Berichtsjahr, bedingt durch die weitgehende Reduktion der Wirtschaftsaktivitäten aufgrund der Pandemie, um 2,4 %¹ zurückgegangen.

Im dritten Quartal 2020 wurde noch eine um 3,7%² schrumpfende Wirtschaft für das Gesamtjahr prognostiziert. Dass der tatsächlich eingetroffene Rückgang nun geringer ausgefallen ist hängt vor allem mit dem von der US Regierung gewährten Konjunkturpaket zusammen. Generell hat sich die US Wirtschaft im 4. Quartal deutlich schneller erholt als zu Beginn der Pandemie angenommen. Weitere Unsicherheitsfaktoren wie potentielle geopolitische Ereignisse und internationale Spannungsherde hatten sich in 2020 kaum bis gar nicht ausgewirkt.

Insgesamt zeigt sich, dass die US-Wirtschaft weiterhin auf gesunden Fundamentaldaten basiert und nach Rückkehr zu normalen Marktbedingungen auch eine entsprechend schnelle Erholung zu erwarten ist. Der US-Arbeitsmarkt wies in der Spitze im April 2020 eine Arbeitslosenquote von 14,7%³ aus, beendete das Jahr aber mit einer Arbeitslosenrate von 6,3 %³, was die hohe Dynamik des US-Arbeitsmarktes verdeutlicht.

Marktentwicklung Immobilienwirtschaft

Der US-Mietwohnmarkt hat das Corona-Krisenjahr 2020 verhältnismäßig gut überstanden - insbesondere im Vergleich zu Büro-, Einzelhandels - und Hotelimmobilien. Die durchschnittliche Marktauslastung lag in 2020 bei 94,6% gegenüber 95,2% in 2019⁴. Die Cap Rates (Ankaufsrenditen für Objektkäufer) sind anhaltend niedrig und das Preisniveau somit hoch geblieben. Das Mietniveau ist im letzten Jahr USA-weit und für alle Mietwohncategorien (d.h. Class A, B und C) durchschnittlich um 4,2%⁵ zurück gegangen. Dabei gibt es Marktregionen, die entweder keine Mietrückgänge oder sogar leichte Zuwächse verzeichnet haben und andere, in denen die Rückgänge deutlicher ausgefallen sind.

Die in 2020 erwartungsgemäß krisenbedingte Zurückhaltung der Investoren bei Immobilienkäufen dürfte recht schnell wieder vergehen. Dies auch, weil besonders die institutionellen Investoren weiterhin einen hohen Anlagedruck haben. Gemessen an den Investitionsvolumina waren US-Apartmentanlagen auch im vergangenen Jahr weiterhin das mit Abstand bevorzugte US-Immobiliensegment.

Die Situation am US-Eigenheimmarkt ähnelte derjenigen in den Jahren davor. Für Käufer, insbesondere Erstkäufer, blieb der Erhalt von Hauskaufkrediten durch die restriktive Kreditvergabepraxis der Banken schwierig, ein Trend der durch die aktuelle Situation noch verstärkt wird. Hinzu kam das allgemein gestiegene Hauspreisniveau und der Wegfall bestimmter steuerlicher Vorteile beim Hauskauf durch die US-Steuerreform von Ende 2017

¹ Federal Open Market Committee; Summary of Economic Projections, 16.12.2020

² Federal Open Market Committee; Summary of Economic Projections, 16.09.2020

³ Bureau of Labor Statistics

⁴ FreddieMac Multifamily 2021 Outlook

⁵ CBRE U.S. Multifamily Figures Q4 2020

Unternehmensentwicklung



Das Vermögen der Investmentkommanditgesellschaft wird durch den Bestellsvertrag vom 20. August 2018 von einer externen KVG verwaltet: Die derigo GmbH & Co. KG mit Sitz in München. Die KVG hat die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement für die Dauer der Investmentkommanditgesellschaft bis zum 31. Dezember 2024 zu übernehmen. Dazu gehören auch die Konzeption des Investmentvermögens und die Erstellung der Verkaufsunterlagen. Zusätzlich sind ihr administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentkommanditgesellschaft übertragen. Einige administrative Tätigkeiten wie z. B. Anlegerbetreuung, Geldwäscheprävention und Compliance hat die KVG ausgelagert. Die Haftung der KVG richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie ist berechtigt, die Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen. Die Bekanntmachung der Kündigung muss im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht erfolgen. Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 7,69 % der Einlagen zuzüglich Ausgabeaufschlag (darin enthalten 9,5 % Vertriebsprovision). Zusätzlich erhält die KVG eine jährliche Verwaltungsvergütung bis zur Höhe von 1,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (Bemessungsgrundlage). Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, die Gesellschafter der KVG oder der

Investmentkommanditgesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,27 % der

Bemessungsgrundlage betragen.

Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung von 0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG erhält zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 25 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer Verzinsung in Höhe von 8 %.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0952 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

V. Lage des Unternehmens

Am 15. April 2019 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Die Platzierungsphase konnte plangemäß zum 31. Dezember 2019 beendet werden.

Vermögens - und Finanzlage der Investmentkommanditgesellschaft

Der Wert der Beteiligungen beläuft sich auf EUR 32.664.271,35 (USD 40.082.327,30).

Forderungen aus ausstehenden Pflichtenlagen des bereits eingeforderten Kapitals belaufen sich auf EUR 6.008,36 (USD 7.372,86).

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 709.507,40 (USD 870.636,53) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen sind gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung und für die Erstellung der Steuererklärungen in Höhe von EUR 20.825,00 (USD 25.554,36) und für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 23.692,76 (USD 29.073,39).

Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Kosten für die kollektive Vermögensverwaltung in Höhe von EUR 459.566,82 (USD 563.934,44). Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit EUR 1.785,26 (USD 2.000,00), den Kapitalanteil der Gründungskommanditistin BVT Internationale Immobilien Service GmbH, die Kapitalanteile der weiteren Kommanditisten in Höhe von EUR 37.017.978,85 (USD 41.177.000,00), die Einzahlung in das Rücklagenkonto in Höhe von EUR 638.111,38 (USD 708.550,00) sowie das Kostenvorausbelastungskonto in Höhe von EUR -3.442.986,16 (USD -3.867.758,25). Das Verlustkonto setzt sich zusammen aus dem Verlustvortrag und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt EUR -576.589,35 (USD -656.105,43). Das Auszahlungskonto weist einen Betrag in Höhe von EUR -6.768,34 (USD -8.305,43) aus. Die nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten in Höhe von EUR 2.617.074,86 (USD 2.975.579,68) das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung und in Höhe von EUR -3.381.716,56 das nicht realisierte Ergebnis aus der Währungsumrechnung.

Zum Bilanzstichtag hatten Gesellschafter Kapital in Höhe von EUR 37.019.764,11 (USD 41.179.000,00) gezeichnet.

Zum Ende des Geschäftsjahrs waren 1.373 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2020 in EUR 32.866.889,94 (USD 40.330.960,57).

Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 resultiert im Wesentlichen aus Initialkosten sowie aus Aufwendungen für Verwaltungsvergütungen der KVG, Verwahrstellenvergütung, Jahresabschlussprüfung und die Erstellung von Steuererklärungen in Höhe von EUR -1.034.995,86 (USD -1.182.172,27).

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -1.055.017,26 (USD -1.205.040,72).



Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG (§ 101 Abs. 3 KAGB)

	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	1.681.673,69
davon feste Vergütung	1.681.673,69
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	387.800,00
davon feste Vergütung	387.800,00
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit durchschnittlich 14 Mitarbeitern (Stand Jahresende: 15 Mitarbeiter) und 4 Geschäftsführern verwaltete im Geschäftsjahr insgesamt 32 AIF.

Die Investmentkommanditgesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB

Prozentualer Anteil schwer zu liquidierbarer Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft wird in Anteile an zwei Projektentwicklungsgesellschaften investieren, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi -Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen.

Gem. Art. 1 Abs. 5 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) Nr. 231/2013 DER KOMMISSION vom 19.12.2012 ("AIFM-VO) bezieht sich die Ermittlung von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen auf für bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF bei denen besondere Regelungen bestehen (z.B. "side pockets"-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Die Qualifizierung als nicht kurzfristig liquidierbarer Vermögensgegenstand genügt für die Berücksichtigung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand nicht.

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF des Geschäftsjahres beträgt 0,00 %.

Keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Seit Herausgabe des Prospektes hat es für die Investmentkommanditgesellschaft keine neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement und den Verfahren zu deren Überwachung sowie zur Liquiditätssteuerung gegeben. Somit gab es in diesem Zeitraum auch keine Aktivierung von Rücknahmebeschränkungen, Abspaltungen oder ähnlichen besonderen Regeln, keine Aussetzung der Rücknahme sowie keine Änderungen an sonstigen liquiditätsbezogenen Regelungen.

Risikoprofil und Risikomanagementsysteme

Die Investmentkommanditgesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht, bei der Investoren eine langfristige unternehmerische Beteiligung eingehen. Aufgrund der Langfristigkeit der Investition steht die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentkommanditgesellschaft nicht fest. Es kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, dass der Investor seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage. Das Risikoprofil der Investmentkommanditgesellschaft wird im Wesentlichen durch Markt-, Liquiditäts- und operationelle Risiken bestimmt. Alle Risiken können auch kumuliert und in einer besonders starken Ausprägung eintreten und dadurch die negativen Auswirkungen auf die Investmentkommanditgesellschaft und somit auch auf den Investor verstärken. Die Risikomanagementsysteme, die die Investmentkommanditgesellschaft zur Steuerung von Risiken einsetzt, wurden nicht verändert. Die Risikosteuerung erfolgt durch eine von dem operativen Bereich, insbesondere dem Portfoliomanagement, funktionell und hierarchisch unabhängige Abteilung auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Die Risikosteuerung umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Markt-, Liquiditäts- und operationellen Risiken. Es werden angemessene regelmäßige Stresstests durchgeführt, um mögliche Wertverluste zu ermitteln, die aufgrund ungewöhnlicher Änderungen der wertbestimmenden Parameter und bei außergewöhnlichen Ereignissen auftreten können. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken setzt die KVG für alle wesentlichen Risiken ein angemessenes quantitatives und qualitatives Limit System ein. Es werden Gegenmaßnahmen im Falle tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits eingeleitet.



München, 23. April 2021

BVT Beteiligungs IV GmbH

Gabriele Huhmann Geschäftsführerin

Christian Dürr Geschäftsführer

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Geschäftsführung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

–die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.



Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.



–beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.



Darüber hinaus

-identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter -falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

-beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 12. Mai 2021

GEIPEL & KOLLMANNBERGER GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel Wirtschaftsprüfer

Manfred Roßik Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde am 22.06.2021 festgestellt.