

## BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### A. Aktiva

Investmenttätigkeit	31.12.2021 EUR	31.12.2021 USD	31.12.2020 EUR	31.12.2020 USD
1. Beteiligungen	43.313.232,84	49.056.567,52	32.664.271,35	40.082.327,30
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben	191.754,00	217.180,58	709.507,40	870.636,53
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00	6.008,36	7.372,86
b) Andere Forderungen	6.509,68	7.372,86	0,00	0,00
Summe Aktiva	43.511.496,52	49.281.120,96	33.379.787,11	40.960.336,69
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen	23.800,00	26.955,88	44.517,76	54.627,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	525.810,89	595.533,41	462.739,01	567.827,03
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	7.856,32	8.898,07	5.640,40	6.921,34
b) Andere	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Eigenkapital				
a) Einlagenkonto	37.013.755,76	41.179.000,00	37.019.764,11	41.179.000,00
b) Rücklagenkonto	636.880,37	708.550,00	638.111,38	708.550,00
c) Kostenvorausbelastungskonto	-3.449.161,06	-3.875.061,30	-3.442.986,16	-3.867.758,25
d) Verlustkonto	-1.123.340,57	-1.302.748,10	-576.589,35	-656.105,43
e) Auszahlungskonto	-7.333,07	-8.305,43	-6.768,34	-8305,43
f) Nicht realisierte Gewinne/Verluste				
aa) aus der Neubewertung	10.203.714,54	11.948.298,43	2.617.074,86	2.975.579,68
bb) aus Währungsumrechnung	-320.486,66	0,00	-3.381.716,56	0,00
Summe Passiva	43.511.496,52	49.281.120,96	33.379.787,11	40.960.336,69

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

Investmenttätigkeit	2021 EUR	2021 USD	2020 EUR	2020 USD
<b>1. Erträge</b>				
a) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	5.842,52	6.673,33
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.424,83	1.685,15	147,08	168,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.424,83</b>	<b>1.685,15</b>	<b>5.989,60</b>	<b>6.841,33</b>
<b>2. Aufwendungen</b>				
a) Verwaltungsvergütung	-470.220,12	-556.129,34	-383.626,05	-438.177,68
b) Verwahrstellenvergütung	-35.811,96	-42.354,81	-34.007,96	-38.843,89
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.117,05	-36.802,13	-29.906,33	-34.159,01
d) Sonstige Aufwendungen	-17.201,82	-20.344,59	-613.466,52	-700.701,47
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-554.350,95</b>	<b>-655.630,87</b>	<b>-1.061.006,86</b>	<b>-1.211.882,05</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-552.926,12</b>	<b>-653.945,72</b>	<b>-1.055.017,26</b>	<b>-1.205.040,72</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-552.926,12</b>	<b>-653.945,72</b>	<b>-1.055.017,26</b>	<b>-1.205.040,72</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>				
a) Erträge aus der Neubewertung	7.586.639,68	8.972.718,75	2.016.051,42	2.302.733,94
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>7.586.639,68</b>	<b>8.972.718,75</b>	<b>2.016.051,42</b>	<b>2.302.733,94</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>7.033.713,56</b>	<b>8.318.773,03</b>	<b>961.034,16</b>	<b>1.097.693,22</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

### 1. 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.

### 2. 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, die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend des § 22 Abs. 3 KARBV. 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.

### 3. 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 2021 mit dem Devisenkassamittelkurs der Europäischen Zentralbank am letzten Werktag des Geschäftsjahres am Frankfurter Markt (1 Euro = 1,1326 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 keine neuen Investitionen getätigt. Aus der Neubewertung der Beteiligungen im Geschäftsjahr resultiert ein nicht realisierter Gewinn in Höhe von TEUR 7.587 (TUSD 8.973).

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 nach § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c HGB sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Die Umrechnung des im Gesellschaftsvertrag 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.

### 4. 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	Gesellschaftskapital TUSD	Beteiligungshöhe %	Wert der Beteiligung TUSD	Zeitpunkt des Erwerbes Datum
BVT-Bainbridge Bayview JV, LLP	30.100	90%	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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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, davon Anschaffungskosten Grund und Boden	75,25 Mio. USD 8,514 Mio. USD
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens (vom 15.11.2021):	
Wert zum 12.11.2021	90,60 Mio. USD
Wert bei Stabilisierung	125,20 Mio. USD
l) etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	entfällt

Gesellschaft	Gesellschafts kapital TUSD	Beteiligungs höhe %	Wert der Beteiligung TUSD	Zeitpunkt des Erwerbes Datum
Alta at Health Village Associates, LLP	32.779	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 <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Apartmentanlage mit 285 Wohnungen nördlich vom Stadtkern von Orlando / Florida
c) Erwerbsjahr des Grundstücks	2019
d) Gebäudenutzfläche (bei Fertigstellung)	ca. 22.928m <sup>2</sup>
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, davon Anschaffungskosten Grund und Boden	75,096 Mio. USD 5,802 Mio. USD
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens (vom 30.06.2021):	

Wert zum 29.06.2021	72,20 Mio. USD
Wert bei Stabilisierung	100,80 Mio. USD
1) etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	entfällt

Innerhalb der **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 191.754,00 (USD 217.180,58) (Vorjahr EUR 709.507,40; USD 870.636,53) 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 491.020,08 (USD 556.129,34) (Vorjahr EUR 459.566,82 (USD 563.934,44).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten die Haftungsvergütung der Komplementärin in Höhe von EUR 7.856,32 (USD 8.898,07) (Vorjahr EUR 5.640,40 (USD 6.921,34).

Das **Eigenkapital** beinhaltet in Höhe von EUR 37.013.755,76 (USD 41.179.000,00) den Kapitalanteil der Kommanditisten (Einlagekonto I und Einlagekonto II), das Rücklagenkonto in Höhe von EUR 636.880,37 (USD 708.550,00) sowie das Kostenvorausbelastungskonto in Höhe von EUR -3.449.161,06 (USD -3.875.061,30), 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 -1.123.340,57 (USD -1.302.748,10). Auf dem Auszahlungskonto wurden in Höhe von EUR -7.333,07 (USD -8.305,43) anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfasst. Die nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten in Höhe von EUR 10.203.714,54 (USD 11.948.298,43) das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung und in Höhe von EUR -320.486,66 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:

1. Einlagenkonto I (Betrag der gezeichneten Einlage ohne Ausgabeaufschlag)
2. Einlagenkonto II (Betrag der ausstehenden Einlage)
3. Rücklagenkonto (Betrag des geleisteten Ausgabeaufschlags)
4. Kostenvorausbelastungskonto (Verlustanteil der Anleger bis zur Höhe der Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten)
5. Gewinn- und Verlustkonto (Auf diesem Konto werden die Anteile an den realisierten Ergebnissen der Gesellschaft gebucht)
6. 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 31.12.2021 EUR 37.013.755,76 (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 31.12.2021 betrug EUR 1.785,26 (USD 2.000,00).

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 ergänzt.

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 nach § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 KAGB

	USD	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Beteiligungen				



	USD	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Anteile an Gesellschaften, die nur in Vermögensgegenstände § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren	49.056.567,52	43.313.232,84		
(davon in Fremdwährung)		43.313.232,84		
Zwischensumme			43.313.232,84	100,84%
II. Liquiditätsanlagen				
I. Bankguthaben	217.180,58	191.754,00		
(davon in Fremdwährung)		189.740,98		
Zwischensumme			191.754,00	0,45%
I. Andere Forderungen	7.372,86	6.509,68		
(davon in Fremdwährung)		6.509,68		
Zwischensumme			6.509,68	0,02%
Summe Vermögensgegenstände			43.511.496,52	101,30%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
I. Leistungen von Dritten	-604.431,48	-533.667,21		
(davon in Fremdwährung)		-533.667,21		
Zwischensumme			-533.667,21	-1,24%
II. Rückstellungen	-26.955,88	-23.800,00		
(davon in Fremdwährung)		-23.800,00		
Zwischensumme			-23.800,00	-0,06%
Summe Schulden			-557.467,21	-1,30%
C. Fondsvermögen	48.649.733,60		42.954.029,32	100,00%
umlaufende Anteile (Stück)				1,373
Anteilwert auf geleistete Einlage (EUR)				1,160
Anteilwert auf geleistete Einlage (USD)				1,181
Anteilwert auf geleistete Einlage i. H. v. TUSD 30				35,443

## 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Erträge aus Kursdifferenzen in Höhe von EUR 1.424,83 (USD 1685,15) (Vorjahr EUR 147,08; USD 168,00).

Die **Verwahrstellenvergütung** betrifft das angefallene Verwahrstellenentgelt der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG.

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



Die **sonstigen Aufwendungen** enthalten Investitionskosten in Höhe von EUR 6.174,90 (USD 7.303.,05) (Vorjahr EUR 587.455,52 (USD 670.991,69)).

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich auf EUR -552.926,12 (USD -653.945,72). Das **nicht realisierte Ergebnis** beträgt EUR 7.586.639,68 (USD 8.972.718,75) **aus Neubewertung**.

## 6. 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	-552.926,12
2. Belastung auf Kapitalkonten	552.926,12
3. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	0,00

### Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		32.866.889,94
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	
2. Zwischenentnahmen	0,00	
3. Mittelzufluss (netto)	0,00	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-552.926,12	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		
1. aus Neubewertung	7.586.639,68	
2. aus Währungsumrechnung	3.053.425,81	
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		42.954.029,31

### 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	37.013.755,76

	EUR
Rücklagenkonto	636.880,37
Kostenvorausbelastungskonto	-3.449.161,06
Verlustkonto	-1.123.340,57
Auszahlungkonto	-7.333,07
Neubewertung	10.203.714,54
Währungsumrechnung	-320.486,66
Stand 31.12.2021	42.954.029,31

Zum Bilanzstichtag war das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 37.013.755,76 (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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Wert des Investmentvermögens	42.954.029,32	32.866.889,94	29.837.339,84
Wert eines Anteils (TUSD 30) bezogen auf das eingezahlte/ eingeforderte Kapital	31.293	23.944	22.366
Anzahl der umlaufenden Anteile	1.373	1.373	1.334

### 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 2021 EUR 42.954.029,31. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine gezeichnete Einlage in Höhe von TUSD 30 bestimmt wird, betrug EUR 31.293 (USD 35.443) (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 1,40 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 548.176,05.

Einmalige Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2021 EUR 6.174,90. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,02 %.

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen berechnet.





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

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 2021 TEUR 6.

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

Die KVG erhält zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 25,00 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer Verzinsung in Höhe von 8 %.

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

	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	1.889.145,25
davon feste Vergütung	1.889.145,25
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	418.800,00
davon feste Vergütung	418.800,00
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit 16 Mitarbeitern (Stand zum Jahresende 18) und 4 Geschäftsführern verwaltet im Geschäftsjahr insgesamt 33 AIF.

Die Investmentkommanditgesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

### 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, Gegenparteiisiken 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



Die derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft erwartet, dass der nach den gesetzlich vorgeschriebenen Methoden (Brutto-Methode und Commitment-Methode) berechnete Leverage des AIF ihren Nettoinventarwert um maximal das 1,5-fache übersteigt.

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

## 7. Sonstige Angaben

Der Tätigkeitsbericht gemäß § 101 Abs. 1 Satz 2 KAGB ist Bestandteil des Lageberichts.

Im Geschäftsjahr sind keine wesentlichen Änderungen in Sinne des § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hinsichtlich der in den gesetzlich vorgeschriebenen Emissionsdokumenten zur Verfügung gestellten Informationen eingetreten.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt.

### Angaben zur Nachhaltigkeit (EU Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und Rates von 18. Juni 2020)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## 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.

## Mitarbeiter

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

München, 15. Mai 2022

**BVT Beteiligungs IV GmbH**

*Gabriele Huhmann, Geschäftsführerin*

*Christian Friedrich Dürr, Geschäftsführer*



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### 1. 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.

### 2. Tätigkeitsbericht

Die Darstellung der Hauptanlagerisiken erfolgt unter dem Bereich Risiko-Chancen Bericht.

#### 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 Lampe Privatbank AG 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.

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.

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

Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 7,94 % 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). Außerdem erhält die KVG zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 29,75 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer jährlichen durchschnittlichen Verzinsung in Höhe von 6%.

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 zu erwerben, 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

Zum Stichtag bestehen keine offenen Einzahlungsverpflichtungen, die Investmentkommanditgesellschaft ist voll investiert.

### 3. Risiko-/Chancenbericht

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

Es ist derzeit nicht möglich, dass weitere Ausmaß und die Folgen der Pandemie genau vorherzusagen. Diese werden sich weiter 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.

Die im Vorjahr getroffenen Erwartungen im Rahmen der Auswirkungen von COVID-19 sind weitestgehend eingetroffen. Jedoch ist im Geschäftsjahr 2021 festzustellen, dass die Mietpreise deutlich angestiegen sind. Dementsprechend sind auch die Verkaufspreise auf dem Immobilienmarkt nochmals angestiegen, so dass für die Investmentkommanditgesellschaft mit einer positiven Ausgangslage bei Verkauf der Investitionen gerechnet wird.

### 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 und für Alta at Health Village in Orlando, Florida ist erfolgt und mit den Bauarbeiten wurde im Vorjahr planmäßig begonnen. Aktuell gibt es bei beiden Projekten Verzögerungen aufgrund des Beginns der Bauphase während der Corona-Pandemie. Diese Verzögerung liegt außerhalb der erwarteten Toleranz, sollte jedoch keine wesentliche Auswirkung auf die Investition haben. Derzeit ist aufgrund der positiven Marktentwicklung in den USA eine deutliche Erhöhung des Verkaufspreises zu erwarten.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war zunächst eine Zurückhaltung in der Bevölkerung bei Umzugsvorhaben und somit mit einem temporären Rückgang der Nachfrage nach neuem Wohnraum zu verzeichnen. Im Verlauf des Geschäftsjahres ist es wieder zu deutlichen Mietsteigerungen gekommen, so dass diese anfänglichen reduzierten Mieten bei der Nachvermietung sukzessive wieder ausgeglichen werden sollten.

BVT Residential USA 11: Bei dem Projekt Alta at Health Village wurde mit der Vermietungstätigkeit kurz vor Jahresende begonnen. Bei dem Projekt Bayview II wurde mit der Vermietungstätigkeit noch nicht begonnen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird von nachhaltig normalisierten Marktverhältnissen ausgegangen. Dennoch ist es möglich, dass man zu diesem Zeitpunkt 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: Der Verkauf des ersten Projekts wird für 2022 prognostiziert. Wir erwarten aus heutiger Sicht nicht, dass COVID-19 Einschränkungen auf den Verkaufsprozess oder den erzielten Multiplikator 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. 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:

1. Immobilien als Kapitalanlage (insbesondere Deutschland und USA)
2. Regenerative Energieerzeugung / ÖPP-Projekte als Kapitalanlage
3. Unternehmensbeteiligungen als Kapitalanlage
4. Beteiligungen in Dach-/Portfoliofonds als Kapitalanlage
5. 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 2021 wurde die Geschäfts- und Risikostrategie aktualisiert. Anpassungen betrafen insbesondere den Bereich IT-Strategie sowie die Spezifizierung im Bereich Nachhaltigkeit. 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 im Juni 2021 alle noch ausstehenden offenen Punkte der GAP-Analyse des Unternehmens gemäß dem vorgesehenen Zeitplan umgesetzt.

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 2021 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.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Nachhaltigkeitsrisiken im Risikokatalog ergänzt. Diese Risiken wurden nicht als eigene Risikoart erfasst, sondern die Auswirkungen wurden bei jedem einzelnen Risiko als zusätzliche Ausprägung aufgenommen.

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2021 gegenüber den Angaben im Verkaufsprospekt weitgehend unverändert. 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.

Es werden jährlich externe Bewertungsgutachten für die bestehenden Anlageobjekte in Auftrag gegeben. Durch die Corona-Pandemie kam es zu vorübergehenden Wertminderungen bei den Marktpreisen des Objekts "Alta at Health Village Florida". Der Marktpreis konnte sich wieder stabilisieren, so dass im Rahmen des neuen Gutachtens zum 30.06.2021 der temporäre Wertverlust des Vorjahres wieder vollständig aufgeholt werden konnte.

## Gegenparteirisiken

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

Die Vertragspartner der Investmentkommanditgesellschaft können aufgrund der vertraglichen Gestaltung bei Schlecht- oder Mangelleistung jederzeit kurzfristig ausgetauscht werden. Die Qualität der Dienstleister wird sowohl durch die Abteilung Portfoliomanagement als auch Risikomanagement laufend überprüft.

Die Grundstücksakquisition für Bayview II in Clearwater, Florida und für Alta at Health Village in Orlando, Florida ist erfolgt und mit den Bauarbeiten wurde im Vorjahr planmäßig begonnen. Aktuell gibt es bei diesen beiden Projekten Verzögerungen. Diese Verzögerung liegt außerhalb der erwarteten Toleranz, sollte jedoch keine wesentliche Auswirkung auf die Investition haben. Derzeit ist aufgrund der positiven Marktentwicklung in USA mit einer deutlichen Erhöhung des Verkaufspreises zu erwarten.

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 offen gelegt 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 Ausschüttung reagiert werden.

Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 42.954 (TUSD 48.650).

Der Nettoinventarwert bezogen auf das eingezahlte Kapital beträgt USD 1.181 bei einem Wert je Anteil in Höhe von USD 1.000. Somit beläuft sich bei einem Kapitalanteil von TUSD 30 der Wert auf USD 35.443 (umlaufende Anteile 1.373).

Zu weiteren finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf Abschnitt IV dieses Berichts.

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 1,40 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 548.176,05. Einmalige Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2021 EUR 6.174,90. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,02 %.

Das gezeichnete Kapital der BVT Residential 11 KG betrug zum Stichtag 31.12.2021 EUR 37.013.755,76 (USD 41.179.000,00), welches im Geschäftsjahr vollständig eingezahlt wurde.

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität (einschließlich der Liquidität aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Die Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft sowie an der zur Auszahlung an die Kommanditisten zur Verfügung stehenden Liquidität der Investmentgesellschaft richtet sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Kapitalanteile der Anleger.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## 4. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die US-amerikanische Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr vergleichsweise schnell von den Folgen der Pandemie erholt, nachdem das Vorjahr 2020, wie für die gesamte Weltwirtschaft, ein Krisenjahr gewesen war. In 2021 ist die US-Wirtschaft um 5,7% gewachsen und damit so stark wie seit 1984 nicht mehr. Maßgeblich hierfür waren laut US-Handelsministerium hierfür insbesondere gestiegene Verbraucherausgaben, Anlageinvestitionen, Exporte und Investitionen in Lagerbestände. Die rasche Erholung vollzog sich auch dank billionenschwerer Konjunkturpakete.

Die Arbeitslosenrate fiel im Dezember auf 3,9% und somit fast so niedrig wie vor der Coronakrise (dort 3,5%, was der Vollbeschäftigung entspricht). Teilweise klagen Unternehmen sogar über einen Mangel an verfügbaren, geeigneten Arbeitskräften.

Allerdings sehen sich die USA, ebenso wie die EU, mit stark gestiegenen Inflationsraten konfrontiert. Die Verbraucherpreise waren im Dezember 2021 um 7% gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen, und der Inflationsdruck hält weiterhin an. Dies hat die US-Notenbank im März 2022 zu einem ersten Zinserhöhungsschritt veranlasst, zunächst um 25 Basispunkte. Weitere Erhöhungen sollen in diesem und im nächsten Jahr (2023) erfolgen sowie parallel dazu der Bilanzabbau.

In 2022 erwartet man ein etwas abgeschwächtes Wirtschaftswachstum von voraussichtlich 3 bis 4%. Dies insbesondere aufgrund der anhaltenden Unterbrechungen globaler Lieferketten und der strafferen Geldpolitik der US-Notenbank. Expertenmeinungen zufolge sollte der Russland-Ukraine-Konflikt dagegen keine starken Auswirkungen auf das US-Wirtschaftswachstum haben, so zumindest der Stand der Analysen per Ende Februar 2022.

### Marktentwicklung Immobilienwirtschaft

Nachdem der US-Mietwohnungsmarkt das Corona-Krisenjahr 2020 vergleichsweise gut überstanden hat (insbesondere gegenüber Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien, war 2021 ein außergewöhnlich gutes Jahr für dieses Immobiliensegment, gesamthaft betrachtet. Unterstützt durch die Erholung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes, erhöhte sich die durchschnittliche Auslastungsrate auf leicht über 96% und das durchschnittliche Mietpreiswachstum auf knapp 13%. Letzteres beinhaltet auch Aufholeffekte nach dem schwierigen



Vorjahr und zeigt ferner regionale Unterschiede. Es gab Marktregionen, die aufgrund der Corona-Krise entweder keine Mietrückgänge oder sogar Zuwächse verzeichneten und andere, in denen die Rückgänge deutlicher ausgefallen sind. Überwiegend haben die Mietwohnungsmärkte das Vorkrisenniveau wieder erreicht bzw. übertroffen.

Auch für 2022 wird eine anhaltend starke Nachfrage nach Mietwohnraum prognostiziert und somit eine fortgesetzt starke Performance des US-Mietwohnungsmarktes, trotz weiterhin hohem Neubauvolumen, selbst angesichts deutlich gestiegener Baukosten,

Auch das Transaktionsvolumen hat in 2021 neue Höchststände erreicht. Wie erwartet, verging die krisenbedingte Zurückhaltung von Investoren bei Immobilienkäufen recht schnell wieder, auch weil besonders die institutionellen Investoren einen anhaltend hohen Anlagedruck haben. Gemessen an den Investitionsvolumina waren US-Apartmentanlagen auch in 2021 weiterhin das mit – im vergangenen Jahr sogar besonders großem – Abstand bevorzugte US-Immobiliensegment.

## 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 43.313.232,84 (USD 49.056.567,52).

Andere Forderungen belaufen sich auf EUR 6.509,68 (USD 7.372,86).

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 191.754,00 (USD 217.180,58) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen sind gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung und für die Erstellung der Steuererklärungen in Höhe von EUR 23.800,00 (USD 26.955,88).

Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Kosten für die kollektive Vermögensverwaltung in Höhe von EUR 491.020,08 (USD 556.129,34) sowie Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von EUR 24.293,70 (USD 27.515,04). 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 37.011.970,50 (USD 41.177.000,00), die Einzahlung in das Rücklagenkonto in Höhe von EUR 636.880,37 (USD 708.550,00) sowie das Kostenvorausbelastungskonto in Höhe von EUR -3.449.161,06 (USD -3.875.061,30). Das Verlustkonto setzt sich zusammen aus dem Verlustvortrag und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt EUR -552.926,12 (USD -653.945,72). Das Auszahlungskonto weist einen Betrag in Höhe von EUR -7.333,07 (USD -8.305,43) aus. Die nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten in Höhe von EUR 10.203.714,54 (USD 11.948.298,43) das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung und in Höhe von EUR -320.486,66 das nicht realisierte Ergebnis aus der Währungsumrechnung.

Zum Bilanzstichtag hatten Gesellschafter Kapital in Höhe von EUR 37.013.755,76 (USD 41.179.000,00) gezeichnet.

Zum Ende des Geschäftsjahrs waren 1.373 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 in EUR 42.954.029,31 (USD 48.649.733,60).

## Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen für Verwaltungsvergütungen der KVG, Verwahrstellenvergütung, Jahresabschlussprüfung und die Erstellung von Steuererklärungen in Höhe von EUR -537.149,13 (USD -635.286,28).

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -552.926,12 (USD -653.945,72).

München, 15. Mai 2022

**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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Vorordnungen 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 2021 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, 17. Juni 2022

**GEIPEL & KOLLMANNBERGER GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Michael Geipel, Wirtschaftsprüfer*

*Michael Schönthaler, Wirtschaftsprüfer*

## **Erklärung der Geschäftsleitung der BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2021**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, 15. Mai 2022

**für die BVT Beteiligungs IV GmbH**

*Gabriele Huhmann, Geschäftsführerin*

*Christian Friedrich Dürr, Geschäftsführer*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 26.08.2022 festgestellt.

