

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

München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	EUR	USD	EUR	USD
<b>A. Aktiva</b>				
1. Beteiligungen	30.718.194,26	32.764.026,00	26.007.038,60	29.455.571,92
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	518.793,72	553.345,38	693.172,69	785.087,39
3. Forderungen				
a) Andere Forderungen	1.550,78	1.654,06	1.460,41	1.654,06
Summe Aktiva	31.238.538,76	33.319.025,44	26.701.671,70	30.242.313,37
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen	29.425,35	31.385,08	29.097,55	32.955,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	261.349,92	278.755,83	31.841,89	36.064,13
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	5.922,87	6.317,33	2.304,86	2.610,48
4. Eigenkapital				
a) Einlagenkonto	25.586.608,08	30.323.000,00	25.586.608,08	30.323.000,00
b) Rücklagenkonto	435.663,41	516.310,00	435.663,41	516.310,00
c) Kostenvorausbelastungskonto	-2.495.494,33	-2.923.797,40	-2.495.494,33	-2.923.797,40
d) Gewinn- und Verlustkonto	-798.039,83	-888.935,03	-348.828,28	-415.915,27
e) Auszahlungskonto	0,00	0,00	0,00	0,00
f) Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
aa) Gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
bb) Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00
cc) Satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
dd) Andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
g) Nicht realisierte Gewinne/Verluste				

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	EUR	USD	EUR	USD
aa) aus der Neubewertung	5.397.024,53	5.975.989,63	2.258.464,15	2.671.085,55
bb) aus Währungsumrechnung	2.816.078,76	0,00	1.202.014,38	0,00
Summe Passiva	31.238.538,76	33.319.025,44	26.701.671,70	30.242.313,37

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

Investmenttätigkeit	2022	2022	2021	2021
	EUR	USD	EUR	USD
<b>1. Erträge</b>				
a) Sonstige betriebliche Erträge	2.751,03	2.896,83	353,59	418,19
<b>Summe der Erträge</b>	2.751,03	2.896,83	353,59	418,19
<b>2. Aufwendungen</b>				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00	-10.146,28	-12.000,00
b) Verwaltungsvergütung	-374.959,93	-394.832,81	-197.443,36	-233.516,26
c) Verwahrstellenvergütung	-28.557,24	-30.070,77	-15.037,28	-17.784,59
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.264,26	-20.285,27	-18.097,23	-21.403,59
e) Sonstige Aufwendungen	-29.181,14	-30.727,74	-2.004.749,68	-2.371.017,45
<b>Summe der Aufwendungen</b>	-451.962,57	-475.916,59	-2.245.473,82	-2.655.721,89
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	-449.211,55	-473.019,76	-2.245.120,23	-2.655.303,70
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-449.211,55	-473.019,76	-2.245.120,23	-2.655.303,70
<b>5. Zeitwertänderung</b>				
a) Erträge aus der Neubewertung	3.138.560,38	3.304.904,08	2.258.464,15	2.671.085,55
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	3.138.560,38	3.304.904,08	2.258.464,15	2.671.085,55
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	2.689.348,83	2.831.884,32	13.343,92	15.781,85

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### 1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen



Die BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, (BVT Residential 15 KG) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft (Investmentkommanditgesellschaft) ist seit dem 15. November 2019 im Handelsregister A des Amtsgerichts München unter der Nummer 111531 eingetragen. Die Umfirmierung in eine Investmentgesellschaft wurde am 17. Februar 2020 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 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 15 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 15 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 15 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 hat in Anteile an zwei Projektentwicklungsgesellschaften investiert, 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 2022 mit dem Devisenkassamittelkurs der Europäischen Zentralbank am letzten Werktag des Geschäftsjahres am Frankfurter Markt (1 Euro = 1,0666 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

Insgesamt wurden Investitionen in Höhe von TEUR 25.073 (TUSD 26.742) getätigt. Aus der Neubewertung der Beteiligungen im Geschäftsjahr resultiert ein nicht realisierter Gewinn in Höhe von TEUR 3.139 (TUSD 3.305) (Vorjahr TEUR 2.258; TUSD 2.671).

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 laut Gesellschaftsvertrags 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 15 KG hält zum Stichtag Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Gesellschaftskapital TUSD	Beteiligungshöhe %	Zeitpunkt des Erwerbs Datum
The Residence at the Loop, LLP	17.398	91,7%	22.05.2020

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in Immobilien gemäß § 25 Abs. 5 Satz 2 KARB 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. 31.970 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Apartmentanlage mit 156 Wohnungen Methuen, Massachusetts
c) Erwerbsjahr des Grundstücks	2020
d) Gebäudenutzfläche (bei Fertigstellung)	14.189 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote (bei Fertigstellung)	13,46%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	entfällt
g) Fremdfinanzierungsquote auf Ebene der Beteiligungsgesells.	58,49 %
h) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	entfällt
i) geplante Anschaffungs- und Herstellungskosten, davon Anschaffungskosten Grund und Boden	47.698 Mio. USD 4,6 Mio. USD
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens (vom 1.11.2022): Stichtag 31.12.2022 (completed) Stichtag 01.10.2023 (stabilized)	60,9 Mio. 62,9 Mio.
l) etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Fertiggestellt

Gesellschaft	Gesellschaftskapital TUSD	Beteiligungshöhe %	Zeitpunkt des Erwerbs Datum
BVT-Aventon Huntington Station Operating JV, LLP	8.799	64,04%	06.05.2021



Es handelt sich um eine mittelbare Investition in Immobilien gemäß § 25 Abs. 5 Satz 2 KARB 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. 16.754 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Apartmentanlage mit 366 Wohnungen Alexandria, Virginia
c) Erwerbsjahr des Grundstücks	2021
d) Gebäudenutzfläche (bei Fertigstellung)	ca. 30.194 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) geplante Anschaffungs- und Herstellungskosten, davon Anschaffungskosten Grund und Boden	114,5 Mio. USD 14,7 Mio. USD
k) wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens (vom 31.10.2022): Stichtag 01.11.2023 (completed)	142,7 Mio.
Stichtag 01.02.2025 (stabilized)	151,2 Mio.
l) etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit in Entwicklung

Innerhalb der **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 518.793,72 (USD 553.345,38) gehalten.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung, Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen sowie für laufende Vergütungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Verwaltungsrechnungen mit TEUR 231 (TUSD 246) (Vorjahr TEUR34; TUSD 38).

Das **Eigenkapital** beinhaltet mit EUR 25.586.608,08 (USD 30.323.000,00) den Kapitalanteil der Kommanditisten (Einlagekonto I und Einlagekonto II) und in Höhe von EUR 435.663,41 (USD 516.310,00) die Kapitalrücklage sowie mit EUR 2.816.078,76 das nicht realisierte Ergebnis aus der Währungsumrechnung. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt EUR -449.211,55 (USD -473.019,76). Der nicht realisierte Gewinn aus der Neubewertung beträgt EUR 3.138.560,38 (USD 3.304.904,08).

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vom 12. Dezember 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 Anleger der BVT Residential 15 KG betrug zum Stichtag 31.12.2022 EUR 25.584.842,23 (USD 30.321.000).

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 Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 ergänzt.

## Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 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	32.764.026,00		30.718.194,26	
(davon in Fremdwährung)			30.718.194,26	
<i>Zwischensumme</i>			30.718.194,26	99,28%
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	553.345,38		518.793,72	
(davon in Fremdwährung)			43.623,31	
<i>Zwischensumme</i>			518.793,72	1,68%
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Andere	1.654,06		1.550,78	
Summe Vermögensgegenstände			31.238.538,76	100,96%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. anderen Gründen	-285.073,16		-267.272,79	
(davon in Fremdwährung)			-23.504,07	
<i>Zwischensumme</i>			-267.272,79	-0,86%
II. Rückstellungen	-31.385,08		-29.425,35	
(davon in Fremdwährung)			-23.800,00	
Summe Schulden			-296.698,14	-0,96%
C. Fondsvermögen	33.002.567,20		30.941.840,62	100,00%
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>				<b>1.011</b>
Anteilwert auf geleistete Einlage (EUR)				1.209
Anteilwert auf geleistete Einlage (USD)				1.088
Anteilwert auf geleistete Einlage i. H. v. TUSD 30				32.651

## 5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Erträge aus Kursdifferenzen in Höhe von EUR 1.082,99 (USD 1.140,39) (Vorjahr EUR 252,40; USD 298,51) sowie Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1.668,03 (USD 1.756,44) (Vorjahr EUR 0; USD 0).

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

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten die Kosten für die Jahresabschlussprüfung.

Die **sonstigen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen mit EUR 374.959,93 (USD 394.832,81) (Vorjahr EUR 197.443,36; USD 233.516,26) die Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 8 Nr 3 der Anlagebedingungen.

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich auf EUR -449.211,55 (USD -473.019,76) (Vorjahr EUR -2.245.120,23; USD -2.655.303,70).

## 6. Weitere Erläuterungen

### Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV

Die persönlich haftende Gesellschafterin der BVT Residential 15 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	-449.211,55
2. Belastung auf Kapitalkonten	449.211,55
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

### Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	26.638.427,42
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	-449.211,55

	EUR
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	
a) aus Neubewertung	3.138.560,38
b) aus Währungsumrechnung	1.614.064,37
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	30.941.840,62

### 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 I und II	25.586.608,08
Kostenvorausbelastungskonto	-2.495.494,33
Rücklagenkonto	435.663,41
Verlustkonto	-798.039,83
Neubewertung	5.397.024,53
Währungsumrechnung	2.816.078,77
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>30.941.840,62</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	30.941.840,62	26.638.427,42	4.710.222,10
Wert eines Anteils (USD 1.000) bezogen auf das eingezahlte Kapital	32.651	29.849	27.183
Anzahl der umlaufenden Anteile	1.011	1.011	213

### 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 1.011. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 EUR 30.941.840,62. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine gezeichnete Einlage in Höhe von TUSD 30 bestimmt wird, betrug EUR 30.612 (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 1,37 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 451.962,57.

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 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 12. Dezember 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 7,94 % der Einlage (Initialkosten) zuzüglich Ausgabeaufschlag (darin enthalten 9,5 % Vertriebsprovision).

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 29,75 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung in Höhe von 6 %.

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

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

	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	2.004.855,63
davon feste Vergütung	2.004.855,63
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	373.698,67
davon feste Vergütung	373.698,67
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit 20 Mitarbeitern (Stand zum Jahresende 20) und 3 Geschäftsführern verwaltet im Geschäftsjahr insgesamt 35 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 Vermögensgegenstände 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, Gegenpartierisiken 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 2,5-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 Dürr, Kaufmann, München (bis 31.01.2023)

Herr Martin Stoß, Kaufmann, München (ab 01.02.2023).

Die Geschäftsführer sind gesamt vertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## Mitarbeiter

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

München, 23.05.2023

BVT Beteiligungs IV GmbH

*Gabriele Huhmann*  
*Geschäftsführerin*

*Martin Stoß*  
*Geschäftsführer*

## Lagebericht zum 31.12.2022

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

Die BVT Residential USA 15 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 383 Anleger ein Kommanditkapital von TUSD 30.321 gezeichnet.

### 2. Tätigkeitsbericht



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

## Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die am 18. Oktober 2019 gegründete und am 15. November 2019 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter der HRA 111531 eingetragene Investmentkommanditgesellschaft hat mit dem Inkrafttreten des Bestellungsvertrages vom 15. November 2019 die derigo GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement für die Dauer der Investmentgesellschaft beauftragt. Die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erfolgte am 23. Januar 2020.

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 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.

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 KVG zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 29,75 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer Verzinsung in Höhe von 8 %.

Der Verkaufsprospekt vom 27. Dezember 2019 mit Nachträgen vom 26. März 2020, 24. Juni 2020 und 07. Juni 2021, wurde am 07. Juli 2020, 02. November 2020, 10. März 2021 und am 02. August 2021 gem. § 316 IV KGAB aktualisiert, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt und als Aktualisierung zum Prospekt veröffentlicht. Hintergrund des 3. Nachtrags war die Beschreibung der getätigten Investition in BVT-Aventon Huntington Station Operating JV, LLP. Die letzte Aktualisierung betraf Änderungen in der Geschäftsführung der BVT Holding Verwaltungs GmbH und der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH.

## Übersicht über die Anlageziele und Anlagepolitik der Investmentkommanditgesellschaft

Die Investmentkommanditgesellschaft verfolgt mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie das Ziel, Anteile von mindestens 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.

Die Beteiligung an der Projektentwicklungsgesellschaft für "The Residences at the Loop, LLP" wurde am 22.05.2020 erworben. Nach Abschluss der vollständigen Investition beträgt der Kapitalanteil 91,7 %.

Die Beteiligung an der zweiten, und letzten, Personengesellschaft "BVT-Aventon Huntington Station Operating JV, LLP" wurde am 06.05.2021 erworben. Nach Abschluss der vollständigen Investition beträgt der Kapitalanteil 64,04%. Die Personengesellschaft hält eine Minderheitsbeteiligung von 22,6% an Projektentwicklungsgesellschaft "BVT-Aventon Huntington Station Owner JV, LLP". Die Investmentgesellschaft ist daher mit einer durchgerechneten Quote von 19,21 % an der Eigentümergesellschaft mittelbar beteiligt.

Das Anlageziel der Investmentkommanditgesellschaft besteht in der Realisierung eines nachhaltigen Wertzuwachses durch Veräußerung des Grundbesitzes nach Fertigstellung des Baus und der vollständigen Vermietung der Apartmentanlagen. Die aktuelle Planung für "The Residences at the Loop" sieht einen Verkauf Anfang 2024 vor. Die aktuelle Planung für "Aventon at Huntington Station" sieht einen Verkauf Anfang des 4. Quartals 2024 vor.



## Übersicht über die Anlagegeschäfte und das Portfolio

Im Geschäftsjahr wurden keine Investitionen getätigt.

### 3. Risiko-/Chancenbericht

Die Wirtschaftslage in den USA – wie auch u.a. in Europa – war in 2022 vor allem durch hohe Inflationsraten, anhaltende Lieferkettenprobleme sowie stark gestiegene Rohstoff- und Energiepreise geprägt. Um die Inflation einzudämmen, haben die US-Notenbank ("FED") und die europäische Zentralbank die Leitzinsen drastisch erhöht. Durch die höheren Fremdkapitalkosten und die Unsicherheit der weiteren Entwicklung ist der Immobilien-Transaktionsmarkt in den USA ab Spätsommer letzten Jahres fast zum Erliegen gekommen und bislang erst wieder relativ zögerlich angelaufen.

Bei den verwalteten AIF im Bereich Apartmentanlagen in USA kam es im letzten Jahr zu zeitlichen Verzögerungen beim Verkauf von angebotenen Investitionen. Jedoch führte dies zu einer lediglich zeitlichen Verzögerung und zu keinem Ausfallrisiko.

Ebenso spiegelt sich die Marktentwicklung in den für diese Anlagen jährlich extern in Auftrag gegebenen Wertgutachten in sinkenden Gutachtenwerte wieder. Derzeit geht die Geschäftsführung davon aus, dass dieser Wertrückgang teilweise wieder aufgeholt wird. Die Wertrückgänge sind vor dem Hintergrund der stark angestiegenen Immobilienpreisen in den vorangegangenen Jahren in Relation zu setzen, da die Wertgutachten immer noch über den geplanten Werten bei Anbindung der Immobilie liegen.

Die Entwicklung des Krieges in der Ukraine und dessen Auswirkungen werden ebenfalls überwacht. Neben den humanitären Auswirkungen hat der Krieg in Europa auch die Weltmärkte erschüttert. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen erwarten wir keine signifikanten direkten oder indirekten Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft. Jedoch können indirekte Auswirkungen wie beispielsweise durch den Bezug von Rohstoffen aus Russland oder der Ukraine weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Die aktuelle Situation bleibt volatil und unvorhersehbar. Bisher sind keine breiteren gravierenderen und längerfristigen negativen Auswirkungen auf die von der derigo verwalteten Fondsgesellschaften absehbar.

Detaillierte Informationen über die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie des Krieges in der Ukraine und deren Auswirkungen auf die Zielfonds werden den Anlegern laufend durch die Berichterstattung des Portfoliomanagements zur Verfügung gestellt.

Im Geschäftsjahr wurden alle in Platzierung befindlichen Fondsgesellschaften auf deren Beitrag zur Nachhaltigkeit gemäß den europäischen Anforderungen überprüft. Bei den Residentialfonds genügen die Auswahlkriterien der Investitionen nicht den EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088. Bei den Bestandsfonds wurden diese Auswahlkriterien bereits teilweise angewendet.

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 2022 wurde die Geschäfts- und Risikostrategie aktualisiert. Wesentliche Anpassungen betrafen die Ergänzung der Geschäftsaktivitäten insbesondere Festlegung des Umgangs mit Zielen der Geschäftsaktivität. Schadensfälle oder Risiken, die eine Anpassung der Risikostrategie erfordert hätten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten.

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 von angebotenen 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 2022 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 2022 wurden die operationellen Risiken um das Auslagerungsrisiko ergänzt.

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

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2022 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 liquide Mittel 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 Liquiditätseingüssen gerechnet. Ein möglicher Nachfinanzierungsbedarf für die Projekte wäre durch die vorhandene Liquiditätsreserve und durch ein Darlehen des Komplementärs temporär bis zum Zeitpunkt des Verkaufs ausreichend abgedeckt.

## 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. 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.

Es werden jährlich externe Bewertungsgutachten für die bestehenden Anlageobjekte in Auftrag gegeben. Durch die stark gestiegenen Leitzinsen kam es zu Wertminderungen bei dem Marktpreis eines Objekts im Vergleich zum Vorjahr, wodurch das gesetzte Limit eines Wertrückgangs um mehr als 3 % im Vergleich zum vorherigen Bewertungsgutachten überschritten wurde. Derzeit geht die Geschäftsführung davon aus, dass dieser Wertrückgang teilweise wieder aufgeholt wird. Der aktuell ermittelte Wert des Objekts liegt trotz des Wertrückgangs im Vergleich zum Vorjahr immer noch über dem ursprünglichen Wert bei Konzeptionierung des AIF. Somit liegt das Projekt immer noch im Plan in Bezug auf die Planwerte bei Projektanbindung.

Aufgrund der aktuell hohen Inflation hat die US-Notenbank den Leitzins angehoben. Das gesetzte Limit bei einer Veränderung von mehr als 10 % im Vergleich zum Vorangegangenen Quartal wurde im vierten Quartal überschritten. Aufgrund der vereinbarten Zinskonditionen sollte bei planmäßigem Verkauf keine Nachfinanzierung erfolgen, so dass sich aus bisheriger Sicht keine negativen Auswirkungen auf die Investmentgesellschaft ergeben sollten.

## Gegenparteienrisiken

Das Gegenparteienrisiko 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.

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

Weder die Residential-Fonds noch deren Projekte sind von der Insolvenz der Silicon Valley Bank und der Signature Bank betroffen.

## 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.

Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2022 beträgt TEUR 30.942 (TUSD 33.003).

Der Nettoinventarwert bezogen auf das eingezahlte Kapital beträgt USD 1.088 bei einem Wert je Anteil in Höhe von TUSD 1 (umlaufende Anteile 1.011). Somit beläuft sich bei einem Kapitalanteil von TUSD 30 der Wert auf USD 32.651.

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 1,37 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 451.962,57.

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.

## 4. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaftslage in den USA – wie auch in Europa – war in 2022 vor allem durch hohe Inflationsraten, anhaltende Lieferkettenprobleme sowie stark gestiegene Rohstoff- und Energiepreise geprägt. Um die Inflation in den Griff zu bekommen, hat die US-Notenbank ("FED") in 2022 sieben Zinsschritte unternommen und den US-Leitzins von einer Spanne von 0 -0,25% auf 4,25 - 4,5% Ende 2022 angehoben. Dies ist die schnellste Zinswende seit den 80er Jahren. Im Dezember kündigte US-Notenbank-Chef Jerome Powell einen weiteren, moderaten Zinsschritt Anfang 2023 an. Dieser erfolgte am 01.02.2023 mit einer Erhöhung von 25 Basispunkten. Dies folgt der ebenfalls im Dezember geäußerten Intention, es im neuen Jahr zunächst langsamer anzugehen, um die Fortschritte der Auswirkungen genauer beobachten zu können. Die langsamere Gangart wurde insbesondere von einer Ende 2022 auf 6,5% gesunkenen Inflationsrate ermöglicht, die im vergangenen Juni einen historischen Höchstwert von 9,1% erreicht hatte.

Der Arbeitsmarkt hat wiederum mit einer Arbeitslosenquote von nur 3,5% zurück zum Niveau vor der Pandemie gefunden (*Anm.: In den USA gilt eine Quote von 5% als Vollbeschäftigung*). Zwei Tage nach der Januar-Sitzung der FED wurde für Januar mit einer Rate von 3,4% der niedrigste Wert seit 1969 veröffentlicht. Allerdings schlägt sich der enge Arbeitsmarkt nicht in der aktuellen Lohnentwicklung nieder. Die Stundenlöhne stiegen annualisiert um 3,7%, was laut Experten keinen inflationären Druck auslöst. Auch sonst gibt es bereits Zeichen einer von der FED zunächst angestrebten gewissen Schwächung der Wirtschaft: Das Einkommenswachstum hat sich in den letzten Wochen insgesamt verlangsamt und die Konsumausgaben nehmen ab.

Insgesamt hat sich die US-Wirtschaft in 2022 mit einem Wirtschaftswachstum von 2,1% widerstandsfähig und stabil gezeigt. Im letzten Quartal betrug die Wachstumsrate sogar 2,9%. Für 2023 hat der International Währungsfonds (IWF) die Wachstumsprognose Ende Januar von zuvor 1% auf nun 1,4% angehoben.

### Marktentwicklung Immobilienwirtschaft

Der US Multi-Family Immobilienmarkt hat sich in 2022 wieder weitestgehend normalisiert. Während in 2021 noch ein massiver Nachfrageüberhang zu einem Rekordmietwachstum geführt hat ging diese in 2022 aufgrund der wirtschaftlichen Unwägbarkeit wieder deutlich zurück. Dennoch lag das Mietwachstum im 4. Quartal 2022 noch bei 3,7%. Die Leerstandsquote lag im 4. Quartal 2022 mit 6,4% erstmals in 2022 oberhalb der 5%, was allgemein als Vollvermietung angesehen wird. Erste Prognosen erwarten bis 2024 einen weiteren Anstieg auf bis zu 8,0% bevor sie langfristig wieder auf das historische Niveau von 6 – 7% absinkt.





Das Anlageobjekt "The Residence at the Loop" ist die erste Beteiligung die von dem Fonds erworben wurde und befindet sich im Einzugsgebiet von Boston, der Hauptstadt des Bundesstaats Massachusetts. Der Großraum Boston weist einen Leerstand von 5,1% auf und die Mieten konnten dieses Quartal im Jahresvergleich noch um 4,4% zulegen, wobei langfristig ein jährliches Mietwachstum um die 2% erwartet wird. Bei den in diesem Quartal durchgeführten Verkäufen wurde im Class-A Bereich eine durchschnittliche Marktkapitalisierungsrate (= Quote Mieteinnahmen:Bruttoverkaufspreis) von 3,8% erreicht. Langfristig wird eine Stabilisierung bei etwa 3,9 – 4,0% erwartet.

Das zweite Anlageobjekt "Huntington" liegt in Alexandria, einem Vorort von Washington D.C., im US-Bundesstaat Virginia. Der Apartmentmarkt in Alexandria weist in diesem Quartal einen Leerstand unter Bestandsgebäuden von 7,6% aus, historisch gesehen dürfte er sich langfristig bei 5,0 – 6,0% einstellen. Langfristig wird auch bei den Mieten ein jährliches Wachstum von etwa 2% prognostiziert, in diesem Quartal lag der Zuwachs bei 1,5%. Die Marktkapitalisierung liegt mit 4,08% nach wie vor unterhalb ihrer historischen Spanne von 4,25 – 5,10%.

## 5. Lage des Unternehmens

Am 23. Januar 2020 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

### Vermögens – und Finanzlage der Investmentkommanditgesellschaft

Der Wert der Beteiligungen (zu Anschaffungskosten) beläuft sich auf EUR 30.718.194,26 (USD 32.764.026,00).

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 518.793,72 (USD 555.345,38) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen sind gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung und für die Erstellung der Steuererklärungen und für laufende Vergütungen in Höhe von EUR 29.425,35 (USD 31.385,08).

Die Verbindlichkeiten beinhalten Kosten für die kollektive Vermögensverwaltung in Höhe von EUR 230.646,77 (USD 246.007,85) und Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von EUR 19.144,53 (USD 20.419,56), Kosten für die Steuererklärungen in Höhe von 11.558,62 (USD 12.328,42) sowie für die Haftungsvergütung in Höhe von EUR 5.922,87 (USD 6.317,33). Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit EUR 1.765,85 (USD 2.000,00), den Kapitalanteil der Gründungskommanditistin BVT Internationale Immobilien Service GmbH, die Kapitalanteile der weiteren Kommanditisten in Höhe von EUR 25.584.842,23 (USD 30.321.000,00), die Einzahlung in die Kapitalrücklage mit EUR 435.663,41 (USD 516.310,00). Das Verlustkonto in Höhe von EUR -3.293.534,17 (USD -3.812.732,43) setzt sich zusammen aus dem Kostenvorausbelastungskonto mit EUR -2.495.494,33 (USD -2.923.797,40) und dem realisierten Verlust in Höhe von EUR -798.039,83 (USD -888.935,03).

Zum Bilanzstichtag hatten Gesellschafter Kapital in Höhe von EUR 25.584.842,23 (USD 30.321.000) gezeichnet.

Zum Ende des Geschäftsjahrs waren 1.011 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 in EUR 30.941.840,62 (USD 33.002.567,20). Das Kapital ist damit in voller Höhe eingezahlt.

### Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahrs 2022 resultiert aus Verwaltungsvergütungen der KVG, Jahresabschlussprüfung, Erstellung Steuererklärungen und Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR -451.962,57 (USD -475.916,59).

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahrs beläuft sich auf EUR -449.211,55 (USD -473.019,76).

München, 23.05.2023

BVT Beteiligungs IV GmbH

*Gabriele Huhmann*  
Geschäftsführerin

*Martin Stoß*  
Geschäftsführer



## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

1. 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
2. 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

1. 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

2. wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
3. 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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München zum 31. Dezember 2022 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

1. 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 Unvollständigkeits, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
2. 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, 31.05.2023

GEIPEL & KOLLMANNBERGER GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel

Manfred Roßik

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

## Erklärung der Geschäftsleitung der BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2022

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 15 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, 23. Mai 2023



für die BVT Beteiligungs IV GmbH:

*Gabriele Huhmann*  
*Geschäftsführerin*

*Martin Stoß*  
*Geschäftsführer*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 01.08.2023 festgestellt.