



BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt



BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt

zur mittelbaren Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten an
der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG,

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

Dieses Dokument wird gemäß § 316 Abs. 5 KAGB als erster Nachtrag zum Verkaufsprospekt vom 31.03.2025 veröffentlicht
und ist interessierten Anlegern zusammen mit dem Verkaufsprospekt vom 31.03.2025
sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen zur Verfügung zu stellen.

Datum dieses Nachtrags: 21.05.2026

Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

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

Widerrufsfolgen

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

Sonstige gesetzliche Widerrufsrechte

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

Einleitung

Der Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt behandelt die erfolgreiche Anbindung des ersten Projektes, die Projektentwicklung „The Residences at River’s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA (im Folgenden: „River’s Edge 3“) mit dem Joint-Venture-Partner Criterion Development Partners. Das Closing (Durchführung der Verträge) hat am 31.03.2026 stattgefunden.

Überblick

Grundlagen

Anlageziele, Anlagepolitik und Anlagestrategie

Auf Seite 7 des Verkaufsprospekts wird der zweite Absatz in der linken Spalte wie folgt neu gefasst und ersetzt den bisherigen Text:

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen stand noch nicht fest, welche konkreten Beteiligungen erworben werden. Die Investmentgesellschaft hat mittlerweile das erste Projekt, die Projektentwicklung „River’s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA, mit dem Joint-Venture-Partner Criterion Development Partners erworben. Weitere Beteiligungen stehen derzeit noch nicht fest.

Anlageobjekte

Im Verkaufsprospekt wird zwischen den Abschnitten „Risiken“ und „Erfahrungen und Kompetenzen der BVT Unternehmensgruppe und ihrer Partner in den USA“ nach Seite 26 ein neuer Abschnitt „Anlageobjekte“ eingefügt:

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

- › Eine Minderheitsbeteiligung an der River’s Edge 3 Operating JV LLP, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, die zusammen mit der River’s Edge 3 Real Estate JV LLP, ebenfalls einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, über ihre Beteiligung an der The Residences at River’s Edge 3, LLP, der eigentumshaltenden Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, mit einer Kapitalbeteiligung von 62,13 % die Projektentwicklung „River’s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA, entwickelt.
- › Voraussichtlich eine weitere Beteiligung an einer noch nicht feststehenden Projektentwicklungsgesellschaft (Private-Equity-Unternehmensbeteiligung) in den Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft

Beteiligung an River’s Edge 3 Operating JV LLP, die über ihre Beteiligung an der The Residences at River’s Edge 3, LLP, die Projektentwicklung „River’s Edge 3“ entwickelt

Die Investmentgesellschaft hat am 31.03.2026 mit einer Kapitalbeteiligung von 35,44 % eine Minderheitsbeteiligung an der River’s Edge 3 Operating JV LLP, erworben, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht (Limited Liability Partnership), die über ihre Beteiligung an der The Residences at River’s Edge 3, LLP, (im Folgenden: „Eigentümergeinschaft“ oder „Owner LLP“) mit einer Kapitalbeteiligung von 62,13 % die Projektentwicklung „River’s Edge 3“ in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, Massachusetts 02155, USA, entwickelt. Die Projektentwicklung wird nachstehend im Einzelnen beschrieben.

Criterion Development Partners

Criterion Development Partners hat ihren Hauptsitz in Dallas und ist ein 2004 gegründetes Investmentunternehmen für Mehrfamilienimmobilien. Das Unternehmen konzentriert sich auf Erwerb, Entwicklung, Management und Verkauf hochwertiger Wohnanlagen.

Seit der Gründung wurden 27 Projekte mit einem Investitionsvolumen von rund 1,6 Mrd. US-Dollar umgesetzt. Davon wurden 19 verkauft. Insgesamt wurden rund 19.000 Wohneinheiten seit Gründung entwickelt.

Projektlage

Das Grundstück befindet sich in direkter Nähe des Mystic River – mit dem Pkw oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zehn Fahrminuten nördlich von Downtown Boston – innerhalb der Quartiersentwicklung „River’s Edge Campus“, welcher neben zwei weiteren Apartmentanlagen auch Büroimmobilien, Nahversorgungsmöglichkeiten und Restaurants umfasst. Die nächste Bahnstation ist 0,7 Meilen (Wellington Station–MBTA Orange Line) entfernt und kann mit einem bestehenden kostenlosen Shuttle-Service problemlos erreicht werden. Boston gilt als einer der attraktivsten und stabilsten Wohnungsmärkte in den USA mit hoher Kaufkraft, starkem Arbeitsmarkt, mit über 140.000 Unternehmen, und begrenztem Wohnungsangebot. Im Umkreis von 45 Minuten Fahrtzeit gibt es über 2 Mio. Jobs.

Objektdateien

„River’s Edge 3“ ist mit 224 Wohneinheiten über sechs Stockwerke mit Podium geplant.

„Class-A“-Apartmentanlagen wie die geplante „The Residences at River’s Edge“ sind im gehobenen Segment angesiedelt, sowohl hinsichtlich der Bauqualität als auch der späteren Ausstattung, und bieten umfangreichen Service vor Ort. Dazu gehören Gemeinschaftsflächen, ein Pool, moderne Fitnesscenter, Arbeitsräume, Grillstationen, ein SPA für Haustiere und andere Annehmlichkeiten. Darüber hinaus verfügen die Apartments meist über eine hochwertige Möblierung, voll ausgestattete Küchen, Waschmaschine und Trockner sowie attraktive Bodenbeläge.

-
- › Projekt: „River’s Edge 3“
 - › Adresse: 600 Rivers Edge Drive, Medford, Middlesex County, im Großraum Boston, Massachusetts
 - › Wohneinheiten: 224
 - › Bauart: 6 Stockwerke mit Podium in Holzbauweise mit Garage
 - › Grundstücksgröße: ca. 6.434 m²
 - › Geplanter Baubeginn: März 2026
 - › Geplante Fertigstellung: Q3 2028
-

Beschreibung des Anteils an der River’s Edge 3 Operating JV LLP

Gesellschaftsvertrag der River’s Edge 3 Operating JV LLP

Rechtsform und Zweck der Projektentwicklungsgesellschaft, Gesellschafter und Einlagen

Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (im Folgenden: „BVT 21“), die BVT Reinert Residential USA 22 GmbH & Co. KG (im Folgenden: „BVT 22“) und die RE3, LP, (im Folgenden: „CPC“) haben am 31.03.2026 den Gesellschaftsvertrag der River’s Edge 3 Operating JV, LLP, (im Folgenden: „Projektentwicklungsgesellschaft“) abgeschlossen. Die

Projektentwicklungsgesellschaft ist als Personengesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware gegründet worden. Ihr Zweck ist es, unmittelbar oder mittelbar über ihre Beteiligung an der The Residences at River’s Edge 3, LLP, (im Folgenden: „Eigentümergeinschaft“ oder „Owner LLP“) ein ca. 1,59 acres (entspricht ca. 6.434 m²; 1 acre = rund 4.047 m²) großes Grundstück in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Massachusetts, USA, zu erwerben, zu entwickeln und mit einem Apartmentkomplex zu bebauen, diesen zu vermieten und später zu verwerten. Die Projektentwicklungsgesellschaft hält 62,13 % der Beteiligungen an der Owner LLP.

An der Projektentwicklungsgesellschaft sind beteiligt:

- › BVT 21 mit einer Beteiligung von 35,44 %,
- › BVT 22 mit einer Beteiligung von 54,56 % und
- › CPC mit einer Beteiligung von 10,00 %.

Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft betragen wie folgt:

- › BVT 21: 9.466.890 US-Dollar,
- › BVT 22: 14.572.500 US-Dollar und
- › CPC: 2.671.043 US-Dollar.

Die Einlagen bestehen aus Einlagen zur Finanzierung des Grundstückserwerbs und weiteren Zwischenfinanzierungseinlagen. Zeitgleich mit den Einlagen zum Grundstückserwerb bringt CPC zudem sämtliche Rechte und Ansprüche aus bestehenden Grundstücksankaufsverträgen, Studien, Gutachten, Vermessungsunterlagen sowie sonstige projektbezogene Rechte in die Struktur ein. Für diesen Sachbeitrag ist im Gesellschaftsvertrag ein anfänglicher Wert von Null US-Dollar vorgesehen. Die weiteren Einlagen sind nach Maßgabe eines Einlagenplans zu leisten. Dabei sieht der Gesellschaftsvertrag vor, dass CPC den BVT-Gesellschaften für spätere Einzahlungsanforderungen grundsätzlich eine Vorlaufzeit von mindestens drei Wochen einzuräumen hat. Die Gesellschafter sind nur bis zur Höhe ihrer jeweiligen anfänglichen Einlageverpflichtung zur Leistung weiterer anfänglicher Einlagen verpflichtet, es sei denn, das Entwicklungsbudget wird mit Zustimmung der Beteiligten geändert.

Geschäftsführung

CPC hat als Administrative Partner die Verantwortung für das Tagesgeschäft der Projektentwicklungsgesellschaft. CPC vertritt danach die Projektentwicklungsgesellschaft nach außen. Soweit der Gesellschaftsvertrag keine andere Regelung trifft, hat CPC die laufenden Geschäfte der Gesellschaft eigenverantwortlich zu führen und alle Maßnahmen vorzunehmen, die zur Verfolgung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder zweckmäßig sind. Hierzu gehört insbesondere, das Kapital und die laufenden Einnahmen der Gesellschaft im Rahmen des Gesellschaftsvertrags zu verwenden, Bankkonten der Gesellschaft einzurichten, zu unterhalten und zu überwachen, Gelder und Wertpapiere der Gesellschaft bei zugelassenen Kreditinstituten anzulegen, Ge-

richts- und Verwaltungsverfahren für die Gesellschaft einzuleiten, zu führen, beizulegen oder zu beenden und die hierfür erforderlichen Berater zu beauftragen. CPC ist ferner berechtigt, die Geschäfte der Gesellschaft mit dem allgemeinen Ziel der wirtschaftlichen Gewinnerzielung zu führen und die zur Übertragung oder Belastung des Grundstücks erforderlichen Urkunden und Erklärungen auf Ebene der Eigentümergesellschaft zu unterzeichnen, soweit die jeweilige Maßnahme nach dem Gesellschaftsvertrag zugelassen und beschlossen ist.

Im Innenverhältnis ist CPC jedoch an die Zustimmungserfordernisse des Gesellschaftsvertrags gebunden. Soweit der Gesellschaftsvertrag keine andere Regelung trifft, ist für zustimmungsbedürftige Maßnahmen die Zustimmung der nicht vertragsbrüchigen Gesellschafter erforderlich. Ohne Zustimmung darf CPC insbesondere keine Maßnahmen vornehmen, die gegen den Gesellschaftsvertrag verstoßen oder die ordnungsgemäße Fortführung des Gesellschaftsbetriebs unmöglich machen würden. Zustimmungsbefürftigt sind insbesondere die Abgabe eines Anerkenntnisses gegen die Gesellschaft, die Wiederanlage von Erlösen aus Verkauf, Vermietung außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs oder Refinanzierung in andere Vermögenswerte, die nicht Teil des Projekts sind oder dieses nicht verbessern, die Aufnahme weiterer Gesellschafter, eine Verschmelzung oder Zusammenlegung mit einem anderen Unternehmen, der Erwerb weiterer Grundstücke, eine wesentliche nachteilige Änderung des Charakters des Projekts als Apartmentanlage, Maßnahmen oder Vereinbarungen, die nach den vertraglichen Regelungen zu Interessenkonflikten eingeschränkt oder untersagt sind, die Änderung von Anlagen zum Gesellschaftsvertrag, die Änderung von Abschreibungs-, Buchführungs- oder Steuerbehandlungsgrundsätzen, Ausschüttungen an Gesellschafter außerhalb der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Verteilungsregelungen sowie alle Maßnahmen, die nach dem Gesellschaftsvertrag selbst oder auf Ebene der Eigentümergesellschaft einer Zustimmung bedürfen.

Soweit nach dem Gesellschaftsvertrag eine Zustimmung der Projektentwicklungsgesellschaft auf Ebene der Eigentümergesellschaft erforderlich ist, sind insoweit die dortigen Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte zu beachten. Im Fall der Abberufung von CPC als Administrative Partner gehen die Geschäftsführungsrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags auf die verbleibenden Gesellschafter über.

CPC kann als Administrative Partner ersetzt werden. Ein solcher Austausch kommt insbesondere in Betracht, wenn CPC als Administrative Partner nach dem Gesellschaftsvertrag abberufen und ersetzt wird oder wenn ein vertraglich definierter Ausfalltatbestand vorliegt. In diesem Zusammenhang greifen zugleich die Regelungen der Baufinanzierung ein. Danach müssen im Fall einer Ersetzung unter anderem ein geeigneter Ersatz-Garantiegeber gestellt und ggf. ein neuer qualifizierter Projektentwickler oder Verwalter benannt werden.

CPC hat außerdem sicherzustellen, dass ein den Finanzierungsanforderungen entsprechender Versicherungsschutz besteht. Die Projektentwicklungsgesellschaft hat bzw. wird verschiedene Verträge abschließen. Zu diesen Verträgen und den Vergütungen, die hiernach zu zahlen sind, siehe im nachstehenden Abschnitt „Dienstleistungsverträge der Projektentwicklungsgesellschaft“. Die Projektentwicklungsgesellschaft wird ferner an die BVT National Partners, L.P., eine Asset-Management-Vergütung zahlen. Diese beträgt 2,5 % der gesamten anfänglichen Kapitaleinlagen von BVT 21 und BVT 22 und beläuft sich nach derzeitigem Stand auf voraussichtlich 600.984,00 US-Dollar. Die Zahlung erfolgt jeweils zeitgleich und anteilig mit den einzelnen Einlagenraten von BVT 21 und BVT 22.

Ausschüttungen, Ergebnisbeteiligung

Mietüberschüsse, Refinanzierungserlöse und Nettoveräußerungserlöse der Projektentwicklungsgesellschaft sind nach einer vertraglich festgelegten Reihenfolge an die Gesellschafter auszuschütten.

- › Zunächst werden zusätzliche Einlagen zur Deckung laufender Betriebsdefizite zurückgeführt. Hierbei erhalten die betreffenden Gesellschafter zuerst eine Verzinsung in Höhe von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf diese zusätzlichen Einlagen und anschließend die Rückzahlung dieser Einlagen selbst.
- › Danach erhalten die Gesellschafter anteilig entsprechend ihrer Vorzugsverzinsung eine Vorzugsrendite von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf ihre anfänglichen Kapitaleinlagen. Im Anschluss werden die anfänglichen Kapitaleinlagen der Gesellschafter zurückgezahlt.
- › Danach werden zusätzliche Einlagen zur Deckung außerplanmäßiger Baukosten zurückgeführt, wiederum zunächst mit einer Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung und anschließend durch Rückzahlung dieser Einlagen.
- › Sodann erfolgen weitere Ausschüttungen an die Gesellschafter im Verhältnis der sogenannten First Residual Percentage Interests, also im Verhältnis von 29,533 % an BVT 21, 45,467 % an BVT 22 und 25 % an CPC, bis BVT 21 und BVT 22 auf ihre anfänglichen Kapitaleinlagen jeweils insgesamt eine Verzinsung von 15 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung erhalten haben.
- › Danach erhält CPC zunächst allein eine Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf einen nachrangigen Teil seiner anfänglichen Kapitaleinlage in Höhe von 310.650 US-Dollar und anschließend die Rückzahlung dieses nachrangigen Einlageteils selbst.
- › Danach erhält CPC zunächst Ausschüttungen, bis CPC eine Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf bestimmte von CPC bzw. dem Development Manager getragene garantierte Kosten erhalten hat; anschließend erhält CPC Ausschüttungen, bis diese garantierten Kosten selbst vollständig zurückgezahlt worden sind.

- › Erst danach werden verbleibende Überschüsse endgültig im Verhältnis der sogenannten Final Residual Percentage Interests verteilt, also im Verhältnis von 17,720 % an BVT 21, 27,280 % an BVT 22 und 55 % an CPC.

Der Vorabgewinn beziehungsweise die Vorzugsverzinsung beträgt damit in mehreren Stufen jeweils 10 % p. a. oder 15 % p. a. auf die jeweils betroffenen Einlagen beziehungsweise auf bestimmte zugunsten von CPC zu berücksichtigende garantierte Kosten, wobei die Verzinsung monatlich aufgezinst wird. Die Ausschüttungsregelung ist damit gestuft aufgebaut. Zunächst werden Sonder- und Defiziteinlagen einschließlich ihrer Verzinsung bedient, sodann die anfänglichen Kapitaleinlagen einschließlich der Vorzugsverzinsung zurückgeführt; daran schließen sich weitere CPC-spezifische Rückführungs- und Verzinsungsstufen an, bevor die weitergehende Überschussverteilung greift.

Übertragung von Gesellschaftsanteilen

Grundsätzlich ist kein Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter seinen Gesellschaftsanteil zu veräußern, zu belasten oder in sonstiger Weise darüber zu verfügen. Verfügungen, die gegen diese Regelung verstoßen, sind gesellschaftsvertraglich unzulässig. Der betroffene Gesellschafter bleibt in einem solchen Fall weiterhin an seine Pflichten gebunden und haftet für sämtliche Schäden, die der Gesellschaft oder den Mitgesellschaftern aus einem solchen Verstoß entstehen.

BVT 21 und BVT 22 sind jedoch berechtigt, ihre Beteiligungen unter bestimmten Voraussetzungen an ihre jeweiligen Gesellschafter weiterzugeben, insbesondere im Zusammenhang mit ihrer Auflösung oder Liquidation. Voraussetzung ist unter anderem, dass die maßgeblichen vertraglichen Verpflichtungen weiterhin erfüllt werden, die Finanzierung nicht beeinträchtigt wird und die gesellschaftsvertraglichen Zusicherungen auch nach der Übertragung fortbestehen. Ein Austritt einzelner Gesellschafter aus der Gesellschaft ist dagegen grundsätzlich ausgeschlossen. Kein Gesellschafter ist berechtigt, einseitig auszuscheiden, die Gesellschaft aufzulösen oder die Rückzahlung seiner Einlagen außerhalb der vertraglich vorgesehenen Ausschüttungsreihenfolge zu verlangen.

Vertragsverletzung durch einen Gesellschafter

Falls sich ein Gesellschafter einer Vertragsverletzung schuldig macht, richten sich die Ansprüche der anderen Gesellschafter und der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Im Weiteren ist der vertragsverletzende Gesellschafter verpflichtet, der Projektentwicklungsgesellschaft den hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen und sämtliche Kosten und sonstigen Nachteile auszugleichen. Bei einem Einlagenverzug oder einem sonstigen vertraglich definierten Ausfalltatbestand können dem vertragsverletzenden Gesellschafter bestimmte Mitwirkungs- und Zustimmungrechte entzogen werden. Ausschüttungen an ihn können zurückbehalten und mit Gegenansprüchen verrechnet

werden. Handelt es sich bei dem vertragsverletzenden Gesellschafter um CPC, greifen darüber hinaus besondere Rechtsfolgen, insbesondere im Zusammenhang mit der Ersetzung als Administrative Partner und mit den Rechten aus der Bau- und Entwicklungsgarantie.

Dauer und Auflösung der Projektentwicklungsgesellschaft

Die Projektentwicklungsgesellschaft besteht ab Abschluss des Gesellschaftsvertrages fort, bis sie nach den vertraglichen Regelungen aufgelöst wird. Eine Auflösung erfolgt insbesondere durch Vereinbarung der Gesellschafter, durch den Verkauf sämtlicher Vermögenswerte der Gesellschaft, durch Insolvenz der Gesellschaft oder spätestens am 31.12.2038. Auch das Ausscheiden des letzten geschäftsführenden Gesellschafters kann zur Auflösung führen, sofern die übrigen Gesellschafter die Gesellschaft nicht in zulässiger Weise fortführen. Nach Auflösung sind die Vermögenswerte zu verwerten, die Verbindlichkeiten zu begleichen und ggf. angemessene Rückstellungen für unvorhergesehene Verpflichtungen zu bilden.

Verkauf der Immobilie

Regelungen zum Verkauf der Immobilie sind im Gesellschaftsvertrag der Eigentümergesellschaft geregelt. Die Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft haben sich ausdrücklich verpflichtet, diese Regelungen ebenfalls gegen sich gelten zu lassen. Die Projektentwicklungsgesellschaft ist daher bei einem späteren Verkauf der Immobilie an die im Gesellschaftsvertrag der Eigentümergesellschaft enthaltenen Verkaufsregelungen gebunden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass CPC zugleich auch selbst Gesellschafter der Eigentümergesellschaft ist und deshalb dort eigene, von der Projektentwicklungsgesellschaft unabhängige Rechte im Zusammenhang mit einem Verkauf der Immobilie hat.

Gesellschaftsvertrag der The Residences at River's Edge 3, LLP (Owner LLP)

Rechtsform und Zweck der Eigentümergesellschaft, Gesellschafter und Einlagen

Die River's Edge 3 Operating JV, LLP, (im Folgenden: „Operating JV“), die River's Edge 3 Real Estate JV, LLP, (im Folgenden: „Real Estate JV“) und die RE3, LP, (im Folgenden: „CPC“) haben am 31.03.2026 den Gesellschaftsvertrag der The Residences at River's Edge 3, LLP, (im Folgenden: „Eigentümergeinschaft“ oder „Owner LLP“) abgeschlossen. Die Eigentümergesellschaft ist als Personengesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware gegründet worden. Ihr Zweck ist auf den Erwerb, das Halten, die Entwicklung, die Bebauung, die Finanzierung, die Vermietung, die Verwaltung und die spätere Verwertung des Grundstücks in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Massachusetts, USA, beschränkt. Das Projekt umfasst nach dem Gesellschaftsvertrag insgesamt 224 Wohneinheiten, davon ca. 212 freifinanzierte und 12 preisgebundene Wohnungen.

An der Eigentümergesellschaft sind beteiligt:

- › die Operating JV mit einer Beteiligung von 62,13 %,
- › die Real Estate JV mit einer Beteiligung von 37,87 % und
- › CPC mit einer Beteiligung von 0 %.

Die anfänglichen Einlageverpflichtungen betragen:

- › 26.710.433 US-Dollar für die Operating JV,
- › 16.280.767 US-Dollar für die Real Estate JV und
- › 0 US-Dollar für CPC.

Gleichzeitig mit den Einlagen zum Grundstückserwerb bringt CPC zudem sämtliche Rechte und Ansprüche aus Grundstücksankaufverträgen, Studien, Gutachten und Vermessungsunterlagen in die Eigentümergesellschaft ein; hierfür ist vertraglich ein Wert von Null US-Dollar angesetzt. Weitere Einlagen sind nach Maßgabe eines Einlagenplans zu leisten. Für Einzahlungsanforderungen gegenüber der BVT-Seite ist grundsätzlich eine Vorlaufzeit von mindestens drei Wochen vorgesehen. Leistet eine der beiden Joint-Venture-Gesellschaften ihre Einlage nicht fristgerecht, können die anderen Beteiligten den Fehlbetrag nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages übernehmen; die Beteiligungsquoten können sich in diesem Fall entsprechend ändern.

Geschäftsführung

CPC ist Administrative Partner der Eigentümergesellschaft und führt das Tagesgeschäft. CPC vertritt die Eigentümergesellschaft nach außen und ist berechtigt, alle Maßnahmen vorzunehmen, die zur Durchführung des Projekts erforderlich oder zweckmäßig sind, soweit der Gesellschaftsvertrag keine Zustimmung der anderen Gesellschafter verlangt. Hierzu gehören insbesondere die Entwicklung, Finanzierung, Bebauung, Vermietung und Verwaltung des Projekts sowie der Abschluss der hierfür erforderlichen Verträge. Die Gesellschaft darf nur projektbezogen tätig sein; die Besicherung von Fremdfinanzierungen ist auf in den USA marktübliche Sicherheiten beschränkt.

Im Innenverhältnis ist CPC an die Zustimmungserfordernisse des Gesellschaftsvertrages gebunden. Der Vertrag sieht für wesentliche Maßnahmen Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte der nicht vertragsbrüchigen Gesellschafter vor, insbesondere in Bezug auf Budget, Geschäftsplan, Bauphase, Garantien, zusätzliche Finanzierungsmaßnahmen, Betriebsdefizite und die Ersetzung des Administrative Partners. Darüber hinaus enthält der Gesellschaftsvertrag ein Wettbewerbsverbot mit Beteiligungsrecht zugunsten der BVT-Seite: Vor Erreichen der Stabilisierung darf CPC – mit Ausnahme des ausdrücklich ausgenommenen Wellington-Projekts – innerhalb eines Radius von einer Meile kein konkurrierendes Apartmentprojekt verfolgen, ohne BVT 21, BVT 22 und BVT 23 zuvor ein Beteiligungsrecht zu im Wesentlichen vergleichbaren Bedingungen anzubieten. Bei einem Verstoß gegen diese Regelung verliert der betroffene Partner bestimmte Zustimmungsrechte und kann als Administrative Partner abberufen werden.

Ausschüttungen, Ergebnisbeteiligung

Laufende Überschüsse, Refinanzierungserlöse und Nettoveräußerungserlöse der Eigentümergesellschaft werden in einer vertraglich festgelegten Reihenfolge verteilt.

- › Zunächst werden zusätzliche Einlagen zur Deckung laufender Betriebsdefizite einschließlich einer Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung zurückgeführt.
- › Danach erhalten die Gesellschafter zunächst eine Verzinsung von 10 % p. a. mit monatlicher Aufzinsung auf zusätzliche Einlagen zur Deckung von Baukostenüberschreitungen; anschließend werden diese Einlagen selbst zurückgeführt.
- › Erst danach erfolgen Ausschüttungen an die Gesellschafter entsprechend ihren Beteiligungsquoten, also grundsätzlich im Verhältnis von 62,13 % an die Operating JV und 37,87 % an die Real Estate JV.

Laufende Ausschüttungen aus dem operativen Geschäft sind grundsätzlich vierteljährlich vorzunehmen.

Übertragung von Gesellschaftsanteilen

Die Übertragung, Belastung oder sonstige Verfügung über Gesellschaftsanteile ist grundsätzlich nur im Rahmen der vertraglichen Regelungen zulässig. Ein einseitiges Ausscheiden aus der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Verstöße gegen diese Vorgaben können als Vertragsverletzung oder Ausfalltatbestand behandelt werden.

Vertragsverletzung durch einen Gesellschafter

Der Gesellschaftsvertrag enthält eine detaillierte Regelung zu Ausfall- und Pflichtverletzungstatbeständen. Hierzu gehören insbesondere unzulässige Übertragungen von Gesellschaftsanteilen, Insolvenzereignisse, Verstöße gegen Garantien oder wesentliche Vertragspflichten, vorsätzlich gesellschaftsschädigendes Verhalten, Betrug, grobes Fehlverhalten oder die unzulässige Verwendung von Gesellschaftsvermögen. In diesen Fällen können Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte entfallen; ferner greifen die im Vertrag vorgesehenen weiteren Rechtsfolgen. Der Gesellschaftsvertrag stellt außerdem klar, dass Pflichtverletzungen auf Ebene der beteiligten Joint-Venture-Gesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen auf Ebene der Eigentümergesellschaft durchschlagen können.

Dauer und Auflösung der Eigentümergesellschaft

Die Eigentümergesellschaft besteht ab Abschluss des Gesellschaftsvertrages fort, bis sie nach Maßgabe des Vertrages aufgelöst wird. Die Auflösung richtet sich nach den im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Auflösungsgründen und der dort geregelten Liquidationsreihenfolge. Nach Auflösung sind die Vermögenswerte zu verwerten, die Verbindlichkeiten zu begleichen und verbleibende Überschüsse nach der vertraglichen Reihenfolge zu verteilen.

Verkauf der Immobilie

Nach dem Gesellschaftsvertrag kann ab dem früheren Zeitpunkt von zwölf Monaten nach Fertigstellung des Projekts oder sechs Monaten nach Erreichen der Stabilisierung sowohl CPC als auch eine oder mehrere BVT-Gesellschaften schriftliche Angebote unabhängiger Dritter für den Kauf der gesamten Immobilie einholen. Vor Abschluss eines Alleinvermittlungsauftrags mit einem Makler ist jedoch zunächst eine Abstimmung mit den jeweils anderen berechtigten Gesellschaftern vorgesehen. Der Makler muss ein landesweit anerkanntes Maklerhaus mit Erfahrung im Teilmarkt des Großraums Boston sein. Ein eingehendes Kaufangebot bedarf sodann der Zustimmung der verkaufsberechtigten Gesellschafter innerhalb von 40 Tagen. Stimmen alle zustimmungsberechtigten Gesellschafter zu, ist die Immobilie zu den Bedingungen des Angebots zu veräußern.

Stimmen dagegen ein oder mehrere verkaufsberechtigte Gesellschafter einem Angebot zu, während ein oder mehrere andere Gesellschafter die Zustimmung verweigern, sind die nicht zustimmenden Gesellschafter verpflichtet, die Gesellschaftsanteile der zustimmenden Gesellschafter zu erwerben. Der Kaufpreis entspricht dabei dem Betrag, den der jeweils zustimmende Gesellschafter erhalten hätte, wenn die Immobilie entsprechend dem vorliegenden Angebot verkauft und die Verbindlichkeiten aus der vorrangigen Finanzierung vollständig zurückgeführt worden wären. Gibt es mehrere nicht zustimmende Gesellschafter, haben diese die zu übernehmenden Gesellschaftsanteile grundsätzlich anteilig zu erwerben, soweit sie nichts anderes vereinbaren. Kommt ein solcher Anteilserwerb nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ablehnung des Angebots zustande, sind die zustimmenden Gesellschafter berechtigt, die Immobilie auch ohne weitere Zustimmung an einen unabhängigen Dritten zu verkaufen. Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass kein Gesellschafter oder mit ihm verbundenes Unternehmen an dem Käufer wirtschaftlich beteiligt ist, dass die Bedingungen des Drittverkaufs für die Gesellschaft mindestens ebenso günstig sind wie die Bedingungen des ursprünglich abgelehnten Angebots, dass der Vollzug des Verkaufs innerhalb von 120 Tagen nach dem ursprünglichen Angebot erfolgt und dass der Kaufpreis vollständig in Geld erbracht wird. Außerdem müssen die Nettoerlöse ausreichen, um die Verbindlichkeiten der Gesellschaft – mit Ausnahme bestimmter nachrangiger Sonderbeiträge – vollständig zu begleichen und den Gesellschaftern ihre bereinigten Kapitaleinlagen sowie ihre Vorzugsverzinsung vollständig auszuzahlen. Im Zusammenhang mit einem solchen Verkauf sind die veräußernden Gesellschafter verpflichtet, ihre Gesellschaftsanteile lastenfrei gegen Barzahlung zu übertragen und die für den Vollzug erforderlichen Unterlagen zu unterzeichnen. Verweigert ein nicht zustimmender Gesellschafter die hierfür erforderliche Mitwirkung, stellt dies nach dem Gesellschaftsvertrag einen Vertragsverstoß dar. Ergänzend regelt der Gesellschaftsvertrag, dass bei einem

späteren Verkauf der Immobilie zu Wohnzwecken für einen bestimmten Zeitraum eine Umwandlung in Wohnungseigentum vertraglich ausgeschlossen oder beschränkt werden muss.

Grunderwerb durch die Projektentwicklungsgesellschaft

Die Projektentwicklungsgesellschaft ist über ihre 62,13 %-Beteiligung an der Owner LLP mit Abtretungsvereinbarung (Assignment of Amended and Restated Purchase and Sale Agreement) vom 20.03.2026 in einen ursprünglich am 28.04.2025 zwischen der LG 100 River's Edge Drive LLC, Massachusetts, als Verkäuferin und der CPC Land Acquisition Company, LLC, Delaware, als Käuferin geschlossenen, mehrfach geänderten und neugefassten Kaufvertrag Amended and Restated Purchase and Sale Agreement) eingetreten und hat die Käuferstellung mit sämtlichen Rechten und Pflichten übernommen.

Gegenstand des Kaufvertrages sind die im Rahmen der Projektentwicklung zu bebauenden Grundstücke in Medford, Middlesex County, Massachusetts. Der Kaufpreis für die Grundstücke gemäß dem Kaufvertrag beträgt insgesamt 13.000.000 US-Dollar. Daneben sieht der Kaufvertrag eine Anzahlung in Höhe von 5.000.000 US-Dollar sowie unter bestimmten Voraussetzungen weitere Earn-Out-Zahlungen vor.

Die Verkäuferin hat bezüglich der Grundstücke verschiedene, dem Marktstandard entsprechende Garantien und Zusicherungen übernommen, insbesondere zu ihrem rechtlichen Bestand und ihrer Vertretungsbefugnis, zum Eigentum an den Grundstücken, zum Fehlen bestimmter Miet-, Vertrags- und Besitzverhältnisse sowie zu anhängigen Rechtsstreitigkeiten, behördlichen Verfahren und sonstigen wesentlichen Belastungen, soweit diese im Kaufvertrag nicht offengelegt oder als zulässige Ausnahmen vorgesehen sind. Im Übrigen erfolgt der Erwerb im Wesentlichen auf „as is“-Basis.

Der Kaufvertrag ist mit Zahlung des Kaufpreises und Übertragung des Eigentums am 31.03.2026 durchgeführt worden.

Der Kaufvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Massachusetts.

Projektentwicklungsvertrag (Development Services Agreement)

Die Owner LLP hat am 31.03.2026 mit der Criterion Development Company, LLC, einer haftungsbeschränkten Gesellschaft nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware (im Folgenden: „Developer“), einen Projektentwicklungsvertrag (Development Services Agreement) geschlossen. Die Verpflichtungen des Developers aus dem Vertrag werden von der Criterion Development Company, LLC, als Garantin abgesichert.

Wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Koordinierung und Überwachung aller zur Entwicklung und Fertigstellung des Projekts erforderlichen Leistungen. Insbesondere hat der Developer die Planung, Entwicklung und Errichtung des Projekts unter Beachtung des vereinbarten Entwicklungsbudgets, des Projektzeitplans und der festgelegten Qualitätsstandards zu koordinieren und zu überwachen. Hierzu gehört es insbesondere, die Tätigkeiten der Architekten, Ingenieure, des Generalunternehmers und der sonstigen Projektbeteiligten zu koordinieren, die Planunterlagen fortzuentwickeln und darauf hinzuwirken, dass das Projekt im Wesentlichen im Einklang mit den genehmigten Planunterlagen sowie den anwendbaren gesetzlichen Vorgaben durchgeführt wird.

Weitere Kernpunkte des Vertrages sind unter anderem die Unterstützung bei der Entwurfs- und Ausführungsplanung, der Vorbereitung und Begleitung von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, der Verhandlung und dem Abschluss der für die Projektdurchführung erforderlichen Verträge sowie der Einholung der für die Entwicklung, Errichtung, Nutzung und Belegung des Projekts erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen. Darüber hinaus übernimmt der Developer in der Bauphase die Koordinierung und Überwachung der Bauausführung, der Zahlungs- und Mittelabrufe, der Nachträge und Änderungsanordnungen, der technischen Prüfungen sowie der Mängelbeseitigung und begleitet die Fertigstellung und Übergabe des Projekts einschließlich der Schlusssdokumentation.

Der Developer wird darüber hinaus ein monatliches Berichtswesen einrichten, aufgrund dessen die Owner LLP regelmäßig über den Stand der Bauausführung, die Entwicklung des Projektbudgets, den Fortschritt des Projekts, vorgenommene Nachträge sowie die voraussichtlichen Restkosten bis zur Fertigstellung informiert wird.

Der Developer erhält für die zu erbringenden Leistungen eine Vergütung, deren Höhe sich nach dem Vertrag auf 5 % der im Development Budget ausgewiesenen Hard Costs in der jeweils fortgeschriebenen Fassung beläuft. 25 % dieser Vergütung sind bei Closing des Grundstückserwerbs fällig; die restlichen 75 % werden in gleichen monatlichen Raten über die voraussichtliche Bauzeit gezahlt.

Der Vertrag gilt ab dem 31.03.2026 und läuft grundsätzlich bis zur vollständigen Fertigstellung des Projekts. Bestimmte Garantien des Developers gelten darüber hinaus noch für einen Zeitraum von einem Jahr nach wesentlicher Fertigstellung fort.

Der Vertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Baufinanzierung (Construction Loan Agreement)

Die Owner LLP hat am 31.03.2026 mit der Webster Bank, National Association, als Administrative Agent sowie den weiteren jeweils beteiligten Kreditgebern einen Baukreditvertrag (Construction Loan Agreement) abgeschlossen. Danach stellen die Kreditgeber der Owner LLP für die Finanzierung des Projekts ein Darlehen in Höhe von bis zu 64.486.800 US-Dollar zur Verfügung. Die Darlehensmittel dienen insbesondere der Finanzierung von Projektkosten im Zusammenhang mit der Errichtung und Ausstattung des Projekts.

Die Verzinsung erfolgt auf Basis des jeweils geltenden SOFR zzgl. einer Marge. Die Baufinanzierung hat eine anfängliche Laufzeit bis zum 01.04.2030 und damit, gerechnet ab dem 31.03.2026, eine Laufzeit von 48 Monaten. Unter bestimmten vertraglich geregelten Voraussetzungen kann die Darlehenslaufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate verlängert werden, zunächst bis zum 31.03.2031 und anschließend bis zum 31.03.2032. Während der anfänglichen Laufzeit sind grundsätzlich nur Zinszahlungen vorgesehen; im Verlängerungszeitraum sind zusätzlich Tilgungsleistungen zu erbringen.

Die Auszahlung der Darlehensmittel erfolgt nach Baufortschritt und nur bei Erfüllung der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen. Voraussetzung für die erste Auszahlung ist insbesondere, dass die Owner LLP zuvor Eigenmittel in erheblichem Umfang eingebracht hat. Zur Absicherung der Finanzierung dienen bankübliche Sicherheiten, insbesondere Grundpfandrechte an dem Grundstück, die Abtretung von Mieten, Verträgen, Genehmigungen, Planunterlagen und Konten sowie weitere projekttypische Sicherheiten.

Zur weiteren Absicherung der Finanzierung sind zusätzliche Garantien des Garantiegebers vorgesehen, insbesondere im Hinblick auf die Fertigstellung des Projekts, die Übernahme von Mehrkosten sowie bestimmte Zins- und Betriebskosten. Ausschüttungen an die Gesellschafter sind erst zulässig, wenn die im Darlehensvertrag vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Baukreditvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates New York.

Zahlungs- und Fertigstellungsgarantie (Completion Guarantee)

Zur Absicherung der Verpflichtungen aus dem Baukreditvertrag hat die Criterion Property Company, L.P., Delaware, eine haftungsbeschränkte Gesellschaft nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware (im Folgenden: „Garantiegeber“), gegenüber der Webster Bank, National Association, als Administrative Agent für sich und die weiteren Kreditgeber die unbedingte und unwiderrufliche Garantie übernommen, die vollständige und fristgerechte Erfüllung bestimmter Verpflichtungen der Owner LLP (Darlehensnehmer) im Zusammenhang mit der Errichtung des Projekts sicherzustellen.

Der Garantiegeber hat insbesondere garantiert, dass die Bauarbeiten im Wesentlichen entsprechend dem Bauzeitenplan, den Planunterlagen und den Kreditunterlagen fertiggestellt werden, sämtliche hierfür erforderlichen Kosten getragen werden und die Fertigstellung lastenfrei sowie in Übereinstimmung mit den anwendbaren rechtlichen Vorgaben erfolgt. Die Garantie umfasst insbesondere auch sämtliche Mehrkosten der Bauausführung, Hard Costs und Soft Costs, Genehmigungs- und Lizenzgebühren, Vergütungen an Generalunternehmer, Architekten, Ingenieure und sonstige Berater sowie etwaige zur Aufrechterhaltung der Ausgewogenheit des Baukredits erforderliche Nachschüsse.

Sofern die garantierten Verpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt werden, kann der Administrative Agent unter bestimmten Voraussetzungen verlangen, dass der Garantiegeber die Fertigstellung selbst herbeiführt oder die Fertigstellung durch Dritte veranlasst. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten und Aufwendungen sind vom Garantiegeber zu tragen und auf Anforderung zu erstatten. Anstelle der Fertigstellung kann unter bestimmten Voraussetzungen auch ein pauschalierter Zahlungsbetrag verlangt werden.

Die Garantie gilt bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauarbeiten und bis zur vollständigen Erfüllung der garantierten Verpflichtungen. Nicht fristgerecht gezahlte Beträge sind ab Zugang der Zahlungsaufforderung zu verzinsen.

Die Garantierklärung unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates New York.

Generalunternehmerbauvertrag mit Höchstpreisgarantie (Standard Form of Agreement Between Owner and Contractor where the basis of payment is the Cost of the Work Plus a Fee with a Guaranteed Maximum Price)

Die Owner LLP hat am 31.03.2026 mit der Dellbrook Construction LLC d/b/a Dellbrook | JKS, Quincy, Massachusetts einen Generalunternehmerbauvertrag mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen. Danach garantiert der Generalunternehmer, dass die Baukosten einschließlich seiner Vergütung einen Betrag von 71.029.341 US-Dollar nicht übersteigen (Höchstpreisgarantie). Als Architekt ist M. Arthur Gensler Jr. & Associates beteiligt.

Der Baubeginn erfolgt nach gesonderter Anordnung (Notice to Proceed) nach Annahme des Guaranteed Maximum Price und nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen. Die Bauzeit läuft ab dem in der Notice to Proceed festgelegten Zeitpunkt; die wesentliche Fertigstellung hat nach den im Vertrag vorgesehenen Übergabeterminen zu erfolgen. Gegenstand ist die Errichtung des Projekts in 600 Rivers Edge Drive, Medford, Massachusetts. Dieses umfasst ca. 224 Wohneinheiten, davon ca. 212 freifinanzierte und 12 preisgebundene Wohnungen sowie eine Garage mit ca. 130 Stellplätzen.

Der Auftragnehmer schuldet die vollständige Errichtung des Projekts entsprechend den Vertragsunterlagen. Im Vertrag sind auch die Einschaltung und Koordinierung von Subunternehmern, die Einhaltung der vereinbarten Bauzeiten und Qualitätsstandards sowie Regelungen zu Änderungen des Bausolls (Change Orders) enthalten, die zu einer Anpassung des Preises und der Bauzeit führen können.

Die Vergütung setzt sich aus den erstattungsfähigen Baukosten (Cost of the Work) und einer Vergütung des Generalunternehmers in Höhe von 4 % der Baukosten zusammen. Zahlungen erfolgen monatlich nach Baufortschritt. Für Terminüberschreitungen sieht der Vertrag Vertragsstrafen nach Maßgabe der vereinbarten Übergabeterminen vor.

Der Bauvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Massachusetts.

Assetmanagement-Vertrag

Die Projektentwicklungsgesellschaft und die BVT National Partners, LP, deren Gesellschafter die BVT USA GmbH & Co. KG sowie die BVT National Capital Partners, Inc., sind, welche Tochtergesellschaften der BVT Holding GmbH & Co. KG sind, die im Eigentum der Gesellschafter Harald von Scharfenberg und Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf stehen, haben am 31.03.2026 einen Assetmanagement-Vertrag (im Folgenden: „Verwaltungsvertrag“) abgeschlossen. Nach dem Verwaltungsvertrag wird die BVT National Partners, LP, verschiedene Dienstleistungen gegenüber der Operating JV und damit auch gegenüber der Projektentwicklungsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Projekt erbringen, unter anderem Marktfaktoren in Bezug auf die Immobilie analysieren, die Immobilie im Hinblick auf die Investitionsziele und Anlagegrundsätze der Operating JV beurteilen sowie, soweit angezeigt, Empfehlungen im Hinblick auf die Finanzierung, Refinanzierung, Veräußerung oder sonstige Verfügung über die Immobilie unter Berücksichtigung der bisherigen und künftig erwarteten Entwicklung der Immobilie sowie allgemeiner wirtschaftlicher und marktbezogener Faktoren aussprechen. Die von der BVT National Partners, LP, zu erbringenden Leistungen umfassen hingegen grundsätzlich nicht die Leistungen des Propertymanagers nach einem etwaigen gesonderten Propertymanagement-Vertrag.

Die BVT National Partners, L.P., wird hierfür eine Vergütung in Höhe von 2,5 % der zusammengerechneten Kapitaleinlagen der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und der BVT Reinert Residential USA 22 GmbH & Co. KG in die Operating JV, derzeit geschätzt in Höhe von 600.984 US-Dollar, erhalten, die anteilig entsprechend den Kapitaleinlagen in die Operating JV gezahlt wird. Die Vereinbarung endet bei Nichterfüllung der Kapitalzusage durch BVT nach Maßgabe des Vertrages

der Operating JV, sofern dieser Umstand nicht binnen 21 Tagen geheilt wird, spätestens jedoch mit Fertigstellung der Projektentwicklung und vollständiger Zahlung der Vergütung.

Der Verwaltungsvertrag unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Propertymanagement-Vertrag

Es ist beabsichtigt, dass die Owner LLP einen Propertymanagement-Vertrag abschließen wird. Wesentlicher Inhalt des Vertrages wird sein, die Instandhaltung, der Betrieb und die Vermietung der zu errichtenden Anlagen nach den Vorgaben der Owner LLP. Der Propertymanager wird bei der Vertragsdurchführung so handeln, wie es sich von einem professionellen und sorgfältigem Propertymanager bei der Betreuung von Multi-Family-Immobilien zu erwarten ist. Der Propertymanager wird dazu sein Personal entsprechend diesen Anforderungen auswählen und schulen, die Beauftragung von Drittfirmen professionell, bei größeren Reparaturaufträgen in Form einer Ausschreibung gestalten und vor allem alle vernünftig erwartbaren Anstrengungen unternehmen, um den Apartmentkomplex angemessen und vorteilhaft zu vermieten. Die Betreuung der Mieter und die Abwicklung von Mietzahlungen muss ebenfalls höchsten Marktstandards genügen und in enger Zusammenarbeit mit der Projektentwicklungsgesellschaft bzw. der Owner LLP, erfolgen.

Dingliche und schuldrechtliche Belastungen, Bodenuntersuchungen

Es liegt ein Title Commitment der Commonwealth Land Title Insurance Company vom 17.02.2026, zuletzt aktualisiert mit Wirkung zum 18.03.2026, sowie ein ALTA/NSPS-Lageplan vom 03.10.2025 vor. Erfasst sind mehrere Dienstbarkeiten, insbesondere zugunsten von Versorgungsleitungen sowie weitere wechselseitige Erschließungs- und Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der übergeordneten „River's Edge“-Entwicklung. Nach dem derzeitigen Stand sollen diese Belastungen die Entwicklung des Grundstücks grundsätzlich nicht beeinträchtigen. Dies gilt auch für eine zugunsten der Massachusetts Electric Company bestehende Dienstbarkeit, obwohl deren Bereich teilweise in den südöstlichen Bereich des geplanten Gebäudegrundrisses hineinragt; insoweit liegt eine Zustimmung des Versorgungsunternehmens zu den geplanten baulichen Maßnahmen vor. Zudem ist vorgesehen, dass im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks noch eine Stellplatzdienstbarkeit sowie eine Zugangs- und Nichtbebauungsdienstbarkeit eingetragen werden.

Im Rahmen der umweltrechtlichen Due Diligence wurden für das Grundstück mehrere Gutachten eingeholt, darunter drei Phase-I-Umweltgutachten sowie ein geotechnisches Gutachten. Danach wurde zwar keine neue meldepflichtige Umweltbeeinträchtigung festgestellt; allerdings liegt das Grundstück innerhalb eines be-

reits seit 2001 bekannten Altlastenbereichs, der auf historische Auffüllungen zurückzuführen ist. In Bodenproben wurden einzelne Schadstoffbelastungen festgestellt, die oberhalb einschlägiger Grenzwerte liegen, während die Grundwasseruntersuchungen keine Überschreitungen ergaben.

Zur Sanierung der festgestellten Bodenbelastungen sind Bodenaushub-, Abtransport- und Entsorgungsmaßnahmen vorgesehen. Nach dem vorliegenden Sanierungsplan betrifft dies rund 815,26 Tonnen belasteten Boden. Nach Einschätzung der beauftragten Gutachter kann nach Durchführung dieser Maßnahmen eine behördliche Freigabe mit dauerhafter Lösung ohne weitere Nutzungsbeschränkungen erreicht werden. Entsprechende Erdarbeiten und vorbereitende Sanierungsmaßnahmen haben bereits begonnen.

Ergänzend liegt eine geotechnische Untersuchung vom 22.08.2025 vor. Diese beschreibt für Teile des Grundstücks sandige, kiesige sowie schluff- und tonhaltige Böden mit teilweise ungünstigen Setzungseigenschaften. Empfohlen werden deshalb bodenverbessernde Maßnahmen, insbesondere die Entfernung und Wiederverfüllung einzelner Bodenbereiche, um die vorgesehenen Gründungsarbeiten und Lastabtragungen für das Projekt zu ermöglichen. Diese Empfehlungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Behördliche Genehmigungen

Für das Projekt liegen bereits wesentliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen vor. Insbesondere wurde durch die Mystic Valley Development Commission am 27.03.2024 die maßgebliche Final Site Plan Review Approval nebst weiteren projektbezogenen Genehmigungen und Befreiungen erteilt; diese wurde durch ein Statusschreiben vom 24.09.2025 aktualisiert. Danach ist das Projekt auf Grundlage des genehmigten Site Plans und der zugelassenen Abweichungen grundsätzlich genehmigungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass elf Wohneinheiten aufgrund einer noch zu finalisierenden und in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Erteilung der ersten vorläufigen oder endgültigen Nutzungsgenehmigung einzutragenden Vereinbarung als mietpreisgebundene Einheiten für Haushalte mit niedrigerem bzw. mittlerem Einkommen vorzuhalten sind.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss die Owner LLP noch die üblichen verwaltungstechnischen Baugenehmigungen einholen. Dabei handelt es sich um Genehmigungen, die keine weiteren öffentlichen Anhörungen oder Ermessensentscheidungen erfordern, sofern keine wesentlichen Änderungen an den bereits genehmigten Planunterlagen vorgenommen werden. Die Ankaufsprüfung hat ergeben, dass im Hinblick auf die Erteilung dieser Genehmigungen kein realistisches Risiko der Nichterteilung besteht.

Besondere mieterschützende Vorkaufsrechte oder vergleichbare „Right of First Refusal“-Regelungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks bestehen vorliegend nicht.

Bewertungsgutachten

Das Wertgutachten (Appraisal Report) der Firma CBRE, Inc., Valuation & Advisory Services, vom 23.02.2026, berechnet Marktwerte zu verschiedenen Stichtagen. Der Marktwert des Grundstücks (wie es steht und liegt) zum 01.02.2026 beträgt danach 15.700.000 US-Dollar.

Erwartete Rendite

Das Projekt „River's Edge 3“ ist geeignet, die ursprünglich unter dem Abschnitt „Mögliche Renditen bei US Multi-Family Residential Projektentwicklungen“ auf Seite 34 des Verkaufsprospekts prognostizierte Rendite mindestens einzuhalten, sodass sich durch diese Beteiligung keine Änderung der Prognose ergibt.

Risiken

Allgemeine Risiken

Auf Seite 19 des Verkaufsprospekts wird in der rechten Spalte nach dem ersten Absatz folgendes neuer Punkt eingefügt:

Weitere Risiken im Zusammenhang mit möglichen Mietpreisregulierungen in Massachusetts und deren Auswirkungen auf das Markt- und Veräußerungsrisiko

Darüber hinaus können sich gesetzliche oder regulatorische Änderungen, insbesondere im Bereich des Mietrechts oder der Mietpreisregulierung, nachteilig auf die Wertentwicklung und die Veräußerbarkeit der von den Projektentwicklungsgesellschaften entwickelten Immobilien auswirken. In Massachusetts bestehen derzeit politische und rechtliche Initiativen zur Einführung einer Mietpreisregulierung. Nach dem derzeit diskutierten Vorschlag sollen jährliche Mieterhöhungen auf den geringeren Wert aus der jährlichen Inflationsrate bzw. dem Consumer Price Index auf 5 % pro Jahr begrenzt werden. Neubauvorhaben sollen nach dem derzeitigen Stand ab Vermietungsbeginn für einen Zeitraum von zehn Jahren von dieser Regelung ausgenommen sein. Ob, wann und in welcher Ausgestaltung eine solche Mietpreisregulierung eingeführt wird, ist derzeit nicht vorhersehbar.

Auch wenn die die Projektentwicklung „River’s Edge 3“ nach dem derzeit diskutierten Vorschlag aufgrund der vorgesehenen Neubausausnahme zunächst nicht unmittelbar von einer solchen Mietpreisregulierung erfasst wäre, kann bereits die Diskussion hierüber oder deren spätere Einführung die Erwartungen potenzieller Erwerber, finanzierender Banken oder sonstiger Marktteilnehmer nachteilig beeinflussen. Dies gilt insbesondere, weil der erzielbare Verkaufserlös maßgeblich von den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen bzw. Nettobetriebseinnahmen sowie den am Markt zugrunde gelegten Kapitalisierungszinssätzen abhängt.

Eine Mietpreisregulierung oder die Erwartung einer solchen Regulierung kann dazu führen, dass potenzielle Erwerber geringere künftige Mietsteigerungen, regulatorische Anschlussrisiken nach Ablauf eines etwaigen Ausnahmezeitraums oder höhere Markt- und Liquiditätsrisiken in ihre Bewertung einpreisen. Dies kann den Verkauf der entwickelten Immobilie erschweren oder verzögern und zu geringeren Verkaufserlösen führen. Ferner können sich hierdurch die allgemeinen Marktbedingungen am jeweiligen Standort, insbesondere die Neubautätigkeit, Investitionen in den Bestand sowie die Angebots- und Nachfragesituation, nachteilig verändern.

Die für die Projektentwicklung „River’s Edge 3“ zugrunde gelegten Prognose- und Bewertungsannahmen sollen diesem Risiko Rechnung tragen. Sie gewährleisten jedoch nicht, dass sich eine mögliche Mietpreisregulierung oder die Erwartung einer solchen Regulierung nicht nachteilig auf die laufenden Ergebnisse, die Wertentwicklung oder den erzielbaren Verkaufserlös auswirkt. Zu geringe Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien können sich anlagegefährdend auswirken.

Gesamtkosten und geplante Finanzierung auf Ebene der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „River’s Edge 3“, Medford, Middlesex County, Massachusetts (Prognose)

Prognose (Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: 22.04.2026)	USD	In % des Projektvolumens
Mittelherkunft		
Kapitaleinlage der Investmentgesellschaft	9.466.890	8,81 %
Kapitaleinlage des BVT 22 und BVT 23 ¹	29.225.190	27,19 %
Kapitaleinlage des Projektpartners	4.299.120	4,00 %
Baufinanzierung ²	64.486.800	60,00 %
	107.478.000	100,00 %
Mittelverwendung		
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Gründerwerb	15.250.000	14,19 %
Erwerbsnebenkosten	0	0,00 %
Baukosten und Reserve ³	77.225.837	71,85 %
	92.475.837	86,04 %
Planung, Baumanagement, Gebühren		
Architekt, Ingenieur	3.714.000	3,46 %
Innenausstattung, Gerätschaften	912.000	0,85 %
Pre-Development/Due Dilligence	647.000	0,60 %
Kosten für Marketing	224.000	0,21 %
Betriebsaufwand	1.672.000	1,56 %
Projektierung, Baubegleitung und laufende Bewertung ⁴	3.678.000	3,42 %
Assetmanagement ⁵	967.293	0,90 %
	11.814.293	10,99 %
Finanzierungs- bzw. Fremdkapitalbeschaffungskosten		
Steuern und Gebühren, Ausgleichszahlungen an die Gemeinde	138.000	0,13 %
Zinsaufwand und -reserve für Baufinanzierung während Bauzeit	2.302.647	2,14 %
Beschaffungskosten; Rechts-/sonstige Beratung	747.224	0,70 %
	3.187.870	2,97 %
Gesamtkosten der Projektentwicklung	107.478.000	100,00 %

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

¹ Bei dem BVT 22 handelt es sich um eine geschlossene Investment KG. Der BVT 23 ist ein LUX SICAV-RAIF.

² Darlehensvertrag zu 280 Basispunkten über SOFR abgeschlossen. Durchschnittlich angesetzter Zinssatz: 6,71 % p. a. (Monat 0 bis Monat 36)

³ Die geplanten Baukosten enthalten die Vergütung für einen Generalunternehmer und Reserven für Unvorhergesehenes.

⁴ Die Vergütung des Projektpartners für die Bauüberwachung und -begleitung (3,42 % der reinen Baukosten) und Eigentümerversretung.

⁵ Die Vergütung der BVT National Partners, L.P.

Gesamtkosten und geplante Finanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft

Anlageobjekt: Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft „River's Edge 3“, Medford, Middlesex County, Massachusetts

Prognose (Rundungsdifferenzen sind möglich, Stand: 22.04.2026)	USD	In % des Eigenkapitals	In % des Projektvolumens ¹
Mittelherkunft			
Eigenkapital (exkl. Einlage Gründungskommanditist) ²	10.518.766	100,00 %	
Ausgabeaufschlag ³	315.563	3,00 %	
	10.834.329	103,00 %	
Mittelverwendung			
Kapitaleinlagen in die Projektentwicklungsgesellschaft	9.466.890	90,00 %	8,81 %
Initialkosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft			
Kapitalbeschaffungskosten, inkl. Vermittlungsgebühr an Dritte ^{2,3}	683.720	6,50 %	
Konzeption/Strukturierung ⁴	151.470	1,44 %	
Liquiditätsreserve (insbesondere Reserve für Fremdkapitalkosten und laufende Drittkosten der Gesellschaft wie z. B. Kosten für Verwahrstelle, Jahresabschlüsse, Bewerbungen, laufende KVG-Vergütung, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer sowie Unvorhergesehenes bzw. Sonstiges ⁵)	216.687	2,06 %	
Gesamt	10.518.766	100,00 %	

Hinweis: Bei Unternehmensbeteiligungen von Projektentwicklungen kann es insbesondere bis zur Fertigstellung der Bauausführung zu Anpassungsbedarf im Zahlenwerk kommen.

¹ Die Investmentgesellschaft ist in einer Projektentwicklungsgesellschaft investiert. Geplant sind mindestens zwei Beteiligungen. Die Tabelle zeigt die Investition von Anteilen der Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „River's Edge 3“ im Großraum Boston. Die geplanten Gesamtkosten dieser Projektentwicklung betragen 107,48 Mio. USD.

² Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 3 %, somit insgesamt 103 % seiner Eigenkapitaleinlage.

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

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

⁵ Die Gebühren für die Verwahrstelle entsprechen 0,018 % p. a. des durchschnittlichen Bruttofondsvermögens über die prognostizierte Investitionszeit. Die Gebühren für die Erstellung der Jahresabschlüsse/Steuererklärungen für die Investitionszeit wurden mit 95.200 USD inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer geschätzt. An Bewertungskosten wurden rund 21.000 USD geplant. Der verbleibende Betrag steht als Liquiditätsreserve, unter anderem für Abschläge der KVG-Vergütung, der phg-Vergütung sowie Sonstiges zur Verfügung.

Erläuterungen

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

Die oben genannten einmaligen Kosten (Initialkosten) betragen 7,94 % des Eigenkapitals. Zuzüglich 3 % Agio und anteiliger Umsatzsteuer ergeben sich 10,89 % bezogen auf das Eigenkapital zzgl. Ausgabeaufschlag. Daher ergibt sich keine Änderung der Investitionsstruktur bei Anbindung der weiteren Objekte.

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

Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Verwaltete Investmentvermögen

Die derigo GmbH & Co. KG verwaltet folgende weitere Publikumsinvestmentvermögen:

- › BVT-PB Top Select Fund GmbH & Co. KG
- › BVT-PB Top Select Fund Dynamic GmbH & Co. KG
- › BVT-PB Top Select Fund II GmbH & Co. KG
- › BVT-PB Top Select Fund III Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund III Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- › BVT-PB Top Select Fund IV Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund IV Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- › Top Select Fund V Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und Top Select Fund V Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- › Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Top Select Portfolio Fund II Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT Top Select Portfolio Fund II Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- › Royal Select Fund I GmbH & Co. KG
- › BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Concentio Energie und Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- › BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Darüber hinaus verwaltet die derigo GmbH & Co. KG auch Spezial-AIF. Die derigo GmbH & Co. KG wird voraussichtlich in Zukunft noch bei weiteren Investmentvermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt.

Die Investmentgesellschaft

Geschäftsführung und Vertretung

Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft sind neben Herrn Martin Stoß seit 30.12.2025 Herr Philipp Graf und seit 02.03.2026 Herr Alexander Becht. Frau Gabriele Huhmann ist zum 30.12.2025 aus der Geschäftsführung ausgeschieden.

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta



WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

Mehr erfahren
www.bvt.de

derigo>

Kapitalverwaltungsgesellschaft
derigo GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München
Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de