

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Alternative Investments (Publikums-AIF)

Wohnimmobilien-Projektentwicklungen (USA)

**BVT Residential USA 19** (Name der Emission)

**derigo GmbH & Co. KG** (KVG)

## ÜBERBLICK

Bei dem geprüften Beteiligungsangebot „BVT Residential USA 19“ handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF im Sinne des KAGB, der aktuell als Blind-Pool zu bewerten ist. Die Strategie der etablierten Fondsreihe ist spezialisiert auf Projektentwicklungen von Wohnimmobilien im Segment Apartment-Anlagen (Class-A) in den USA. Es handelt sich um Projekte, die über einen Zeitraum von zwei bis vier Jahren entwickelt (Bau und initiale Vermietungsphase) und anschließend mit Gewinn veräußert werden. Geplant sind mind. zwei Projekte an verschiedenen Standorten in Metropolregionen im Osten der USA. In den Erwerb von Kapitalanteilen an Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften sollen gemäß aktueller Prognose ca. 75 Mio. US-Dollar investiert werden. Zur Refinanzierung der Baukosten ist auf Projektebene eine signifikante Fremdkapitalaufnahme geplant. Die beiden Projekte sollen sukzessive bis Mitte 2025 selektiert und 2027/2028 (vor dem Fondslaufzeitende 2029) verkauft werden. Die kalkulierte Fondslaufzeit in der Prognoserechnung beträgt max. sechs Jahre bis Ende 2029.

## FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	Q1/2024	Assetklasse	Wohnimmobilien (USA)
Fondswährung	US-Dollar	Blind-Pool	Ja
Kommanditkapital (Ziel)	83,0	Gesamtinvestition (Portfolio/ inkl. Joint Venture Partnern)	Ca. 181 Mio. US-Dollar (inkl. Neben- & Transaktionskosten)
Ausgabeaufschlag/Agio	3,0 %	Immobilientyp	Apartment-Anlagen
Fremdkapital (Prognose)	99,5 Mio. USD (Objektebene)	Strategie	Bau & initiale Vermietung
Gesamtvolumen inkl. Agio (Ziel)	183,3 Mio. USD (Ziel)	Standortfokus (Prognose)	2 Standorte, 2 Bundestaaten
Steuerliche Klassifizierung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	Investitionen / Diversifikation	≥2 Projekte (Selektion bis Q2/2025)
BETEILIGUNGSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	US-Dollar	Segment	Class-A Segment
Mindestzeichnungssumme	30.000 US-Dollar / 20.000 Euro	Vermietungsstand (Prognose)	Ø >90 % beim Verkauf
Stückelung	1.000 US-Dollar	Verkaufsfaktor (Prognose KVG)	k.A.
Haftungssumme	1 Euro (max. je Anleger)	Einnahmen	Objektvermietung & Verkauf
Beteiligungsdauer	Max. 6,00 Jahre bis Q4/2029	Immobilienverwaltung	Extern oder Joint Venture-Partner
Gesamtauszahlung (Prognose)	129,13 % (Basis-Szenario KVG)	KVG	derigo GmbH & Co. KG
Ausschüttungen (Prognose)	Am Laufzeitende 2029	Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

## SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Emittent mit sehr hoher Produkt- und Managementkompetenz in der Assetklasse US Immobilien, sehr langfristige Marktpräsenz</li><li>Markt- und Managementkompetenzen der Vertragspartner (Joint-Venture Strukturen angestrebt) auf Projektebene</li><li>Mehrheitsbeteiligung an den Projektentwicklungen angestrebt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Blind-Pool Risiken (keine Projektentwicklung bisher selektiert), sehr geringe Diversifikation auf Portfolio-Ebene (mögliche Klumpen- und/oder Clusterrisiken)</li><li>Fondslaufzeitrisiko (Kapitalbindung Anleger) bei einer Laufzeitverlängerung über das Jahr 2029 hinaus</li></ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Objektselektion (Portfolioaufbau &amp; -diversifikation) bis Q2/2025</li><li>Chancenpotenzial im Rahmen der kurzfristigen Bewirtschaftungs- &amp; Desinvestitionsphase (Immobilienverkauf vor 2029)</li><li>Effektive Portfoliodiversifikation (Minimierung von Klumpen- und Clusterrisiken)</li><li>Mehrheitsbeteiligung der Joint-Venture Partner auf Ebene der Projektentwicklungen und der BVT Unternehmensgruppe schafft Interessenskongruenz mit Anlegern</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Investitionsrisiken (Selektion, Allokation, Diversifikation)</li><li>Spezifische Risiken von Immobilienprojektentwicklungen (u.a. Bau-, Fertigstellungs-, Vermietungs- und Kostenrisiken)</li><li>Fremdkapital- sowie erhöhte Vertrags- und Drittparteienrisiken</li><li>Nach der initialen Vermietungsperiode: allgemeine Risiken von Immobilieninvestitionen (Veräußerung, Leerstand)</li><li>Entwicklung der Nachfrage (Mieten und Kaufpreise) am Standort und der Konjunktur</li></ul>

## FAZIT

Das Fondskonzept basiert auf einer Private Equity Real Estate-Strategie im Segment Projektentwicklung Wohnimmobilien (Neubau Class-A) in den USA. Diese Strategie (mehrere Auslandsinvestitionen mit Joint-Venture Partnern) erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des aktuellen Track-Records der BVT Unternehmensgruppe bestätigt werden kann. Positiv hervorzuheben ist die Expertise mit verschiedenen renommierten Projektentwicklungsgesellschaften im Rahmen von Joint-Venture Strukturen als Mehrheitsgesellschafter. Die angestrebte Performance des als Blind-Pool konzipierten Beteiligungskonzeptes beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment sowie auf der Leistungsfähigkeit der signifikanten Vertragspartner und des Asset Managements der BVT Unternehmensgruppe in den USA, die die Anlagestrategie erfolgreich umzusetzen. Das dem Fondskonzept zugrundeliegende Marktsegment Wohnimmobilien USA verfügte in den vergangenen Jahren über eine sehr positive Performance. Das Preisniveau in den angestrebten Immobilienmärkten (Metropolregionen) ist deutlich gestiegen. Wesentlichen Einfluss auf die Renditeerwartungen des Fonds hat die Auswahl der Investitionsobjekte. Die Investitionskriterien ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Objekt- und Standortauswahl, der Vertragspartner sowie der Gesellschaftsstrukturen (auf Projektentwicklungsgesellschaftsebene) und sind dominant auf eine Risikominimierung der spezifischen Risiken (v.a. Bau-, Kosten- und Vertragspartnerrisiken) von Immobilienprojektentwicklungen ausgerichtet. Der Fokus auf das Class-A Segment mit renommierten Projektentwicklern in den Metropolregionen der USA, die spezifische Bewirtschaftungsstrategie (initiale Vermietungsperiode nach Baufertigstellung geplant) sowie der geplante Fremdkapitalhebel (bis zu 60 % der Projektkosten) auf Projektfinanzierungsebene erklären die Rentabilitätsprognose.



## INVESTITIONSPHASE

Das vorliegende Beteiligungsangebot gehört zur etablierten Fondsreihe der bisher 18 „BVT Residential USA Funds“. Die Fondsreihe wird seit 2005 angeboten, das bisherige Investitionsvolumen beträgt über 1,5 Mrd. Dollar. Es handelt sich überwiegend nicht um diversifizierte Anlagestrategien, die jeweils in ein aus mehreren Immobilien bzw. Projektentwicklungen bestehendes Portfolio investieren. Anlagegegenstand der Fondsgesellschaft sind Kapitalbeteiligungen (private equity real estate) an US-amerikanischen Projektentwicklungsgesellschaften. Die Strategie der etablierten Fondsreihe ist spezialisiert auf Projektentwicklungen von Wohnimmobilien im Segment Apartment-Anlagen (Class-A) in den USA. Es handelt sich um Projekte, die über einen Zeitraum von zwei bis vier Jahren entwickelt (Bau und initiale Vermietungsphase) und anschließend mit Gewinn veräußert werden sollen. Die Auswahl, Prüfung und Beschaffung der Immobilien (Projektentwicklungen) erfolgt unter Einbindung externer Projektpartner sowie die Realisierung der Investmentstrategie im Rahmen von Joint-Venture Strukturen. Im Rahmen des Konzeptes wird von den Investoren das dafür notwendige Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die als Blind-Pool konzipierte Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, mind. 35 Mio. US-Dollar Kommanditkapital bis Ende 2025 einzuwerben. Der Fonds plant sich unmittelbar mit einer Mehrheitsbeteiligung an zwei bis drei Wohnimmobilien-Projektentwicklungen in Metropolregionen zu beteiligen. Hierbei handelt es sich um den geplanten Bau von modernen Apartmentanlagen (multi family housing) mit über hundert Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, klassifiziert im sog. „Class A“-Segment. Die Projektentwicklungen erfolgen überwiegend als Joint Venture mit renommierten Projektentwicklern; dieser übernimmt die Geschäftsführung der Projektentwicklungsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft plant eine Mehrheitsbeteiligung an den Objektgesellschaften mit ca. 90 % der Gesellschaftsanteile (Kapital- und Stimmrechtsanteil) zu erwerben. Der Erwerb der verbleibenden Anteile (5 bis 15 %) erfolgt durch eine Investmentgesellschaft der Joint-Venture Partner als Co-Investor. Für den Fall, dass zusätzliche Kapitaleinlagen erforderlich werden, sind diese im Verhältnis der Kapitalanteile einzuzahlen. Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus zwei bis drei Wohnimmobilien-Projektentwicklungen an verschiedenen Standorten in zwei Bundesstaaten selektieren. Die Projektgröße und Diversifikation des Portfolios kann mit der Höhe des Kommanditkapitals steigen, das Zielvolumen beträgt 60 bis 85 Mio. US-Dollar. Eine Kapitalallokation i.H.v. bis zu max. 65 % der Portfolioinvestitionen ist auf Ebene der einzelnen Projektentwicklung zu erwarten.

Aktuell werden konkrete Projektentwicklungen mit renommierten Projektentwicklern identifiziert, die Investitionen sollen sukzessive bis 2026 realisiert werden. Das Investitionsvolumen des Fonds in Projektentwicklungsgesellschaften in den USA soll laut Prognose konsolidiert rd. 181 Mio. US-Dollar betragen. Die Substanzquote (inkl. 3,0 % Agio) auf der Ebene des Eigenkapitals beträgt 92,29 %; diese liegt über Marktdurchschnitt. Die Höhe der Emissionskosten und initialen Vergütungen ist u. E. nach als moderat zu bewerten.

## BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (LAUFZEIT)

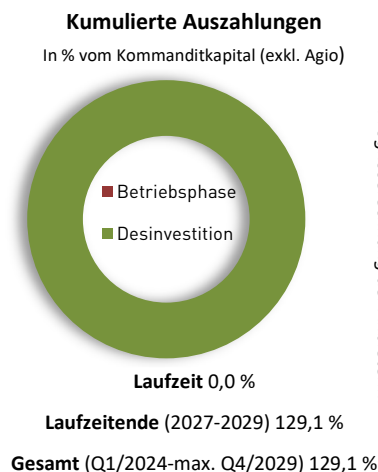
Der Prognosezeitraum für die kurzfristige Bewirtschaftungsphase wurde entsprechend der geplanten Laufzeit des AIF maximal bis zum 31.12.2029 gewählt. Während der Fondslaufzeit stellen realisierte stille Reserven aus Immobilienverkäufen und Bewirtschaftungsüberschüsse des Immobilienportfolios die Ertragsgrundlage der Fondsgesellschaft dar. Eine Minderung der immobilien-spezifischen Risiken soll im Rahmen der Portfoliostrategie durch eine Streuung auf mind. zwei Immobilienobjekte mit verschiedenen Projektentwicklern an verschiedenen Standorten in den USA erzielt werden.

Die Bauphase wird - je nach Projekt - mit 18 bis 24 Monaten prognostiziert. Aktuell sehen die Prognosen vor, jeweils am Standort den Verkauf erst nach einer initialen Vermietungsphase zu verkaufen. Angestrebt wird eine Vollvermietung mit 95 %-Auslastung der Mietflächen zu realisieren. Ein Verkauf der Immobilien ist laut aktueller Planung in den Jahren 2027 bis spätestens 2029 vorgesehen. In der Prognose (Projektentwicklung „Projekt 1“) werden die Mieterträge sukzessive gesteigert (initiale Vermietungsperiode von 12 bis 18 Monaten nach Baufertigstellung prognostiziert) und Vermietungskosten berücksichtigt. Das Ergebnis der Beteiligung hängt im Wesentlichen davon ab, ob die unterstellten Mieterträge und Verkaufserlöse erzielt werden. Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Immobilienportfolios ist eine Beurteilung der Ertrags- und Kostenprognose aktuell nicht möglich. Auf Ebene der Objektgesellschaften sollen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft keine laufenden Liquiditätsüberschüsse erzielt werden und als jährliche Ausschüttungen an Anleger des AIF erfolgen. Die kalkulierte Höhe der laufenden Gesamtkosten (Publikums-AIF und Projektentwicklung „Projekt 1“) bewertet DEXTRO insgesamt als angemessen. Die getroffenen Annahmen zur kurzfristigen Bewirtschaftungsphase sind auf Basis der Entwicklung bisheriger Beteiligungsangebote der Fondsreihe grundsätzlich als plausibel zu beurteilen.

## DESINVESTITIONSPHASE (LAUFZEITENDE)

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist derzeit bis zum 31.12.2029 befristet und kann durch Beschluss der Gesellschafter um bis zu drei Jahre verlängert werden. Die Fondsprognose erwartet spätestens im Jahr 2029 die Veräußerung der letzten Immobilienbeteiligung aus dem Portfolio, geplant sind Verkäufe in den Jahren 2027 und 2028.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial im Rahmen der Desinvestition wesentlich von der jeweiligen Objekt- (Vermietungssituation und Nettobetriebsergebnis) und Marktentwicklung (Veräußerungsmöglichkeiten und Preisniveau) beeinflusst wird. Die zahlreichen getroffenen Annahmen zum Desinvestitionsszenario der Projektentwicklung „Projekt 1“ (Zeitpunkt, Dauer, Kosten und Veräußerungserlöse Portfolio) sind als plausibel zu beurteilen. Das Verkaufsszenario der Projektentwicklungen unterstellt Mieterträge und Mietanpassungen in dem Zeitraum bis zu einem Verkauf. Finden diese nicht oder in einem geringeren Umfang statt, könnte die Fondsperformance unter den Prognosewerten liegen. Die Erfolgsbeteiligung der Joint-Venture Partner sowie der KVG sorgen für Interessenkongruenz mit den Anlegern. Die Zielrendite (5 % p.a. hurdle-rate Regelung) und Höhe der Ergebnisverteilung (29,75 % des Gewinns nach Rückführung und Verzinsung der Kommanditeinlagen der Anleger) werden durch DEXTRO als angemessen und positiv i.S.d. Anleger bewertet.



Die dargestellten Auszahlungen basieren auf der Prognoserechnung der Anbieterin.

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Alternative Investments (Publikums-AIF)

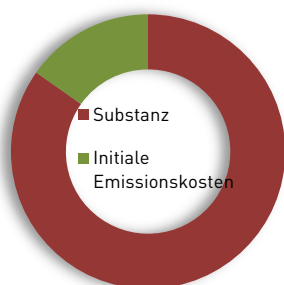
Wohnimmobilien-Projektentwicklung (USA)

## EXTERNE EINFLÜSSE

Der Fonds investiert und finanziert in US-Dollar. Die Investitionen erfolgen ausschließlich in den USA. Währungsrisiken und Ländertransferrisiken sind nicht ersichtlich. Die Performance des Fonds ist wesentlich von der Objektentwicklung, der Miet- und Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt sowie den Refinanzierungskonditionen (Darlehen) abhängig. Eine erhöhte Portfolioallokation in einem bestimmten regionalen Markt/Standort/Objekt kann sich besonders negativ auswirken. Die konzeptionell angestrebte Diversifikation des Portfolios auf zwei bis drei Immobilienobjektgesellschaften soll das Entwicklungs- und Marktrisiko einzelner Objekte bzw. Standorte senken.

Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei Immobilieninvestitionen von Bedeutung. Aufgrund der prognostizierten Kapitalbindungen auf Projektebene (36 bis 48 Monate) und der angestrebten Laufzeit des Beteiligungsangebotes bis maximal 2029 wird die Fondsperformance davon nicht wesentlich beeinflusst. Eine Verlängerung der Laufzeit bis maximal 31.12.2032 ist möglich. Ebenfalls können auf Immobilienebene (Re-)Finanzierungsrisiken entstehen, falls die Erfüllung von Schuldendienstdeckungsquoten (u.a. LTV-Klauseln) und/oder Anschlussfinanzierungen für die Objekte während der Laufzeit notwendig sind oder variable Darlehensstrukturen vereinbart werden.

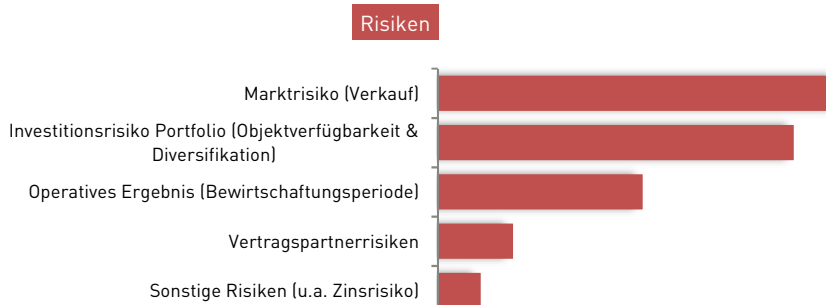
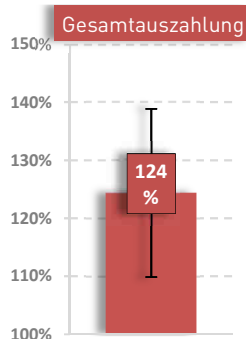
## MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene (inkl. 3 % Agio)

Substanz	92,29 %
Initiale Emissionskosten (Fondsabhängige Kosten und initiale Vergütungen)	7,71 %

## RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin. Die unterstellte Kapitalbindung beträgt sechs Jahre. Nach Ansicht der DEXTRO Group ist eine signifikante Verbesserung des Risiko Profils (Downside Risk) im Rahmen der Selektion der beiden Projektentwicklungen zu erwarten.

## RATING

AAA	Sehr gute Qualität
AA	Gute Qualität
A	Überdurchschnittliche Qualität
BBB	Durchschnittliche Qualität
BB	Unterdurchschnittliche Qualität
B	Mäßige Qualität
C	Sehr geringe Qualität

Historie	Datum	Blind-Pool	Rating	Risikoklasse
Initial Rating	15.01.2024	Ja	A+ (AIF)	5
Update Rating I				
Update Rating II				

**RISIKOEINSTUFUNG**

**Qualitative Faktoren**

**Konzeptionelle Rahmenbedingungen**

- **Nachvollziehbarkeit** Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben.
- **Richtigkeit** Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
- **Schlüssigkeit** Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
- **Angemessenheit** Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen realistisch.

**Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement / Interessenkonflikte / Schlüsselpersonenrisiko**

- Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Eignung und Wirksamkeit dieser Systeme können im Rahmen des Asset Management Quality Ratings durch die DEXTRO Group jährlich geprüft werden, ebenso wie potentielle Schlüsselpersonen- und Interessenkonfliktrisiken. Ein solcher Prüfauftrag existiert aktuell jedoch nicht. Das Schlüsselpersonenrisiko und/oder Risiken aus Interessenkonflikten (Asset Management/KVG) sind aktuell vernachlässigbar.

**Track-Record / Leistungsbilanz / Erfahrung des Initiators**

- Das Management der BVT Unternehmensgruppe verfügt über sehr langjährige Erfahrung in der Selektion von Immobilienprojektentwicklungen in den USA sowie in der Konzeption, Realisierung und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften und Joint-Venture Strukturen. Die vorliegenden Unterlagen der Unternehmensgruppe dokumentieren die Leistungsdaten der bisher emittierten Fonds.
- Die sehr hohe Produkt- und Marktcompetenz der Unternehmensgruppe im Segment Wohnimmobilien-Projektentwicklung USA wird durch die Entwicklung der bisherigen 18 Beteiligungsangebote der Fondsreihe „BVT Residential USA Funds“ belegt. Insgesamt kann der BVT Unternehmensgruppe eine positive Performance auf Ebene dieser Fondsreihe bescheinigt werden. Die bisherigen Fonds entwickelten sich bisher größtenteils plangemäß. Fondsaufösungen sind im Segment mehrfach erfolgt. Die risikoadjustierten Renditen sind positiv, die Ergebnisse dieser elf Fonds aber heterogen mit erzielten Multiples von 1,41 (arithmetischer Mittelwert).

Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

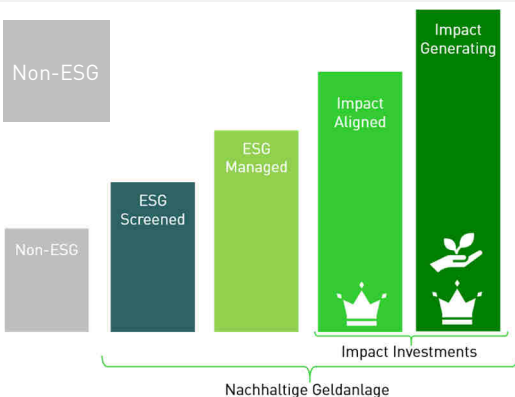
**NACHHALTIGKEIT**

**KLASSIFIKATION: NACHHALTIGE GELDANLAGE**

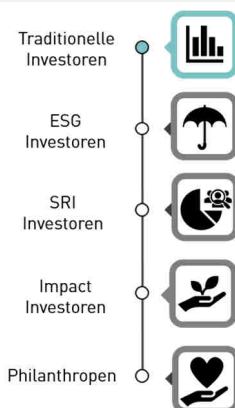
SFDR (Klassifikation)	Art. 6
MiFID II (Klassifikation)	Art. 6
Externe Zertifizierung	Nein
FNG-Siegel	Nein
Greenwashing Risiko	Niedrig
Green Investment	Nein
ESG Investment	Nein
Impact Investment	Nein
SDG Investment	Nein

Sub-Assetklasse	Wohnimmobilien – Class A
Immobilientyp	Projektentwicklung Neubau
Wirkungskanal Investor	Direkt / Effektiv
ESG Impact (Inside Out)	Neutral
Environment	Neutral
Society	Positiv
Corporate Governance	Neutral
Politics	Positiv
SDG Impact Mapping	10 / 11

**KLASSIFIKATION: NACHHALTIGE GELDANLAGE**



**KLASSIFIKATION: INVESTOR TYP**



**UN NACHHALTIGKEITSZIELE**



## RISIKOEINSTUFUNG

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität / Prognoserisiko

**RK 5** *Chancenorientierter Blind-Pool Konzeptionsansatz*  
 Ex-ante Renditeerwartungen hängen stark von der Projektselektion (Prognose bis Q2/2025), der Bewirtschaftungsperformance und dem finalen Veräußerungserlös für das Immobilienportfolio am Laufzeitende ab. Bisher wurde keine Projektentwicklung selektiert, die erste Projektentwicklung soll 2024 selektiert werden. Die angestrebte Diversifikation auf zwei Objekte soll die spezifischen Risiken einer Wohnimmobilien-Projektentwicklung reduzieren.

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

**RK 4** Aufgrund der angestrebten Diversifikation und Fondslaufzeit bis Ende 2029 (zzgl. Verlängerungsoption) weist das Fondskonzept - trotz des aktuellen Blind Pool Charakters - eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf. Nach Ansicht der DEXTRO Group ist eine signifikante Verbesserung des Chancen/Risiko Profils (v.a. Minimierung Kapitalverlustrisiko und reduziertes Prognoserisiko, insb. potentielle Klumpen- und Clusterrisiken im Rahmen der Allokation) im Rahmen der Selektion der Projektentwicklungen und der finalen Realisierung der Vertragsstrukturen zu erwarten.

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

**RK 3** Das Fondskonzept weist aufgrund der Strukturierung als geschlossener Publikums-AIF trotz der Blind-Pool Strukturen eine niedrigere Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes (Kapitalverlust über 90%) im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.



Die Einstufung in die sieben Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft, abgeleitet aus § 31 WpHG a.F und den EU-Vorgaben im Rahmen von MiFID II. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 7 (Spekulative Anlagen mit sehr hohem Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können.

DG

DEXTRO GROUP GERMANY

RISIKOEINSTUFUNG

GESAMTRISIKO-INDIKATOR

RK5

PROGNOSERISIKO

KAPITALVERLUSTRISIKO

TOTALVERLUSTRISIKO

RK5

RK4

RK3

Risikoindikatoren der DEXTRO Group in den Risikoklassen RK1 (niedrigeres Risiko) bis RK7 (höheres Risiko)

BVT Residential USA 19

STAND: Januar 2024



## Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

**Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).**

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

## Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Januar 2024



Technologie und Innovationszentrum  
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0  
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Portal: [www.dextroratings.de](http://www.dextroratings.de)  
Internet: [www.dextrogroup.de](http://www.dextrogroup.de)  
E-Mail: [info@dextrogroup.de](mailto:info@dextrogroup.de)

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt  
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 07 231 00 653

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Geschäftsführer: Michael Bogosyan