Schmidtner

FINANCE

EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

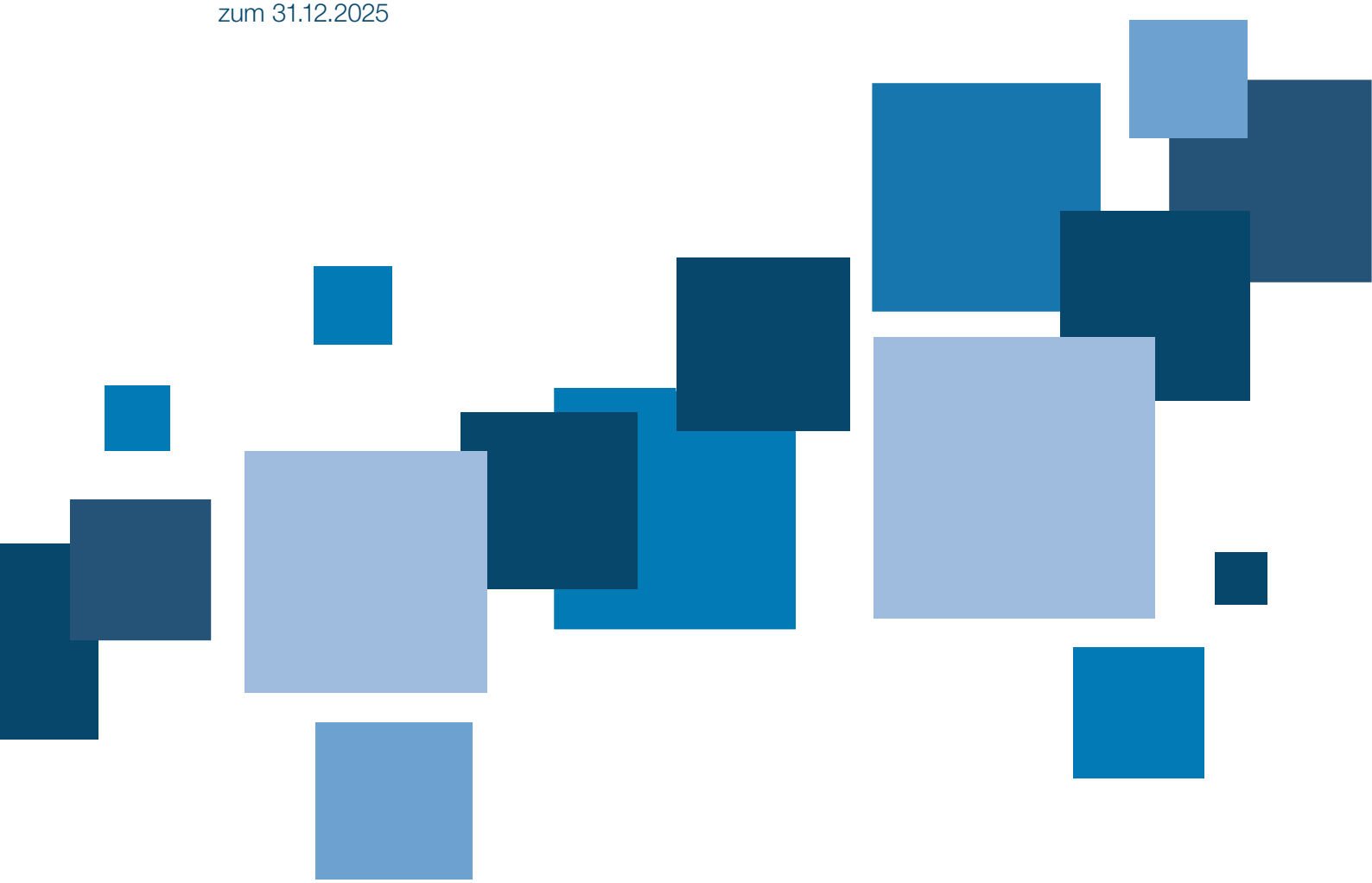
Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

BVT Residential USA 21
GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Jahresbericht
zum 31.12.2025



Ein Angebot der derigo

INHALTSVERZEICHNIS

	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2025	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2025	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5
Erklärung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 gemäß §§ 264 Abs. 2 S. 3 und 289 Abs. 1 S. 5 HGB	6
Annex: Informationen über die ökologischen oder sozialen Merkmale	7

BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Bilanz zum 31.12.2025

Investmentanlagevermögen	31.12.2025 EUR	31.12.2025 USD	31.12.2024 EUR	31.12.2024 USD
A. Aktiva				
1. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	425.174,77	499.580,36	0,00	0,00
2. Forderungen				
a) Andere Forderungen	340,43	400,00	0,00	0,00
Summe Aktiva	**425.515,20**	**499.980,36**	**0,00**	**0,00**
B. Passiva				
1. Rückstellungen	13.851,60	16.275,63	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.061,97	59.997,81	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	4.320,20	5.076,23	0,00	0,00
4. Eigenkapital				
a) Einlagenkonto	424.422,85	492.000,00	0,00	0,00
b) Rücklagenkonto	9.653,03	11.190,00	0,00	0,00
c) Verlustvortragskonto	-44.291,53	-50.049,43	0,00	0,00
d) Gewinn - und Verlustkonto	-30.539,72	-34.509,88	0,00	0,00
e) Auszahlungskonto	0,00	0,00	0,00	0,00
f) Nicht realisierte Gewinne/Verluste				
aa) aus der Neubewertung	0,00	0,00	0,00	0,00
bb) aus Währungsumrechnung	-2.963,20	0,00	0,00	0,00
Summe Passiva	**425.515,20**	**499.980,36**	**0,00**	**0,00**

BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

Investmenttätigkeit	2025	2025	2024	2024
	EUR	USD	EUR	USD
1. Erträge				
a) Sonstige betriebliche Erträge	105,99	119,77	0,00	0,00
Summe der Erträge	**105,99**	**119,77**	**0,00**	**0,00**
2. Aufwendungen				
a) Verwaltungsvergütung	-462,19	-522,27	0,00	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	-14.037,61	-15.862,50	0,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.472,88	-14.094,36	0,00	0,00
d) Sonstige Aufwendungen	-47.964,56	-54.199,95	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	**-74.937,24**	**-84.679,08**	**0,00**	**0,00**
3. Ordentlicher Nettoertrag	**-74.831,25**	**-84.559,31**	**0,00**	**0,00**
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	**-74.831,25**	**-84.559,31**	**0,00**	**0,00**
5. Zeitwertänderung				
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Ergebnis des Geschäftsjahres	**-74.831,25**	**-84.559,31**	**0,00**	**0,00**

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, (BVT Residential 21 KG) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft (Investmentkommanditgesellschaft) ist seit dem 31. Januar 2025 im Handelsregister A des Amtsgerichts München unter der Nummer 120 639 eingetragen. Die Umfirmierung in eine Investmentgesellschaft wurde am 17. März 2025 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 21 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 21 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 21 KG um eine extern verwaltete Investmentgesellschaft handelt, verfügt diese nur über Investmentanlagevermögen und generiert nur Aufwendungen und Erträge aus dieser Investmenttätigkeit.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die Gesellschaft wird in Anteile an mindestens zwei Projektenwicklungsgesellschaften investieren, die jeweils eines oder mehrere unbebaute bzw. mit Altbestand bebaute Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Diese Anteile und Beteiligungen werden weder zum Handel

an der Börse noch an einem organisierten Markt einbezogen sein, so dass gemäß § 168 Abs. 3 KAGB die Verkehrswerte zugrunde gelegt werden. Diese Verkehrswerte werden nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ermittelt. Das eingesetzte Bewertungsverfahren wird bei der derigo KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft dokumentiert und in regelmäßigen Abständen auf dessen Angemessenheit überprüft.

Nahezu alle geschäftlichen Aktivitäten werden in US-Dollar abgewickelt. Die Umrechnung der in US-Dollar abgewickelten Geschäftsvorfälle der Bilanz von US-Dollar in Euro erfolgt zum 31. Dezember 2025 mit dem Devisenkassamittelkurs der Europäischen Zentralbank am letzten Werktag des Geschäftsjahres am Frankfurter Markt (1 Euro = 1,1750 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.

Die Genehmigung von der BaFin lag zum 15. Mai 2025 vor, die Platzierungsphase hat in 2025 begonnen. Im Geschäftsjahr wurden noch keine Investitionen getätigt.

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.

Die 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 Gesellschaftsvertrag auf US-Dollar lautenden Eigenkapitals erfolgt, unter Einbeziehung der gesondert geführten Umrechnungsdifferenz zum Devisenkassamittelkurs des Bilanzstichtages.

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

4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Innerhalb der **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 425.174,77 (USD 499.580,36) ausgewiesen.

Die Forderungen betreffen Forderungen gegenüber Kommanditisten.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** enthalten im Wesentlichen Provisionszahlungen und Initialkosten in Höhe von EUR 36.410,31 (USD 42.782,12), Verwaltungsrechnungen mit EUR 1.162,30 (USD 1.365,70) sowie Verwahrstellenvergütung in Höhe von EUR 8.439,23 (USD 9.916,10).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen die Kursdifferenzen aus Einzahlungen in EUR 4.309,55 (USD 5.063,72).

Das **Eigenkapital** beinhaltet mit EUR 424.422,85 (USD 492.000,00) den Kapitalanteil der Kommanditisten (Einlagekonto) und in Höhe von EUR 9.653,03 (USD 11.190,00) die Kapitalrücklage sowie das nicht realisierte Ergebnis, davon aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -2,963,20. Der Verlustvortrag bzw. das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt EUR -74.831,25 (USD -84.559,31) und setzt sich aus dem Verlustvortragskonto, auf dem der Verlustanteil der Anleger in Höhe des Ausgabeaufschlag und Initialkosten erfasst werden EUR -44.291,53 (USD -50.049,43) und dem Gewinn- und Verlustkonto, das den Anteil der Anleger am realisierten Ergebnis EUR -30.539,72; (USD -34.509,88) beinhaltet, zusammen.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft vom 04. Februar 2025 wird die Zusammensetzung des Eigenkapitals wie folgt dargestellt:

Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

1. Einlagenkonto (Betrag der geleisteten Einlage ohne Ausgabeaufschlag)

2. Rücklagenkonto (Betrag des geleisteten Ausgabeaufschlags)

3. Verlustvortragskonto (Verlustanteil der Anleger bis zur Höhe der Summe aus Ausgabe-aufschlag und Initialkosten)

4. Gewinn- und Verlustkonto (Auf diesem Konto werden die Anteile an den realisierten Ergebnissen der Gesellschaft gebucht)

5. Auszahlungskonto (Auszahlungen an Kommanditisten und für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern)

Sämtliche Konten sind unverzinslich.

Das gezeichnete Kapital der BVT Residential 21 KG betrug zum Stichtag 31.12.2025 1.652.000,00 USD hiervon waren EUR 424.422,85 (USD 492.000,00) im Geschäftsjahr von den Kommanditisten einbezahlt beziehungsweise eingefordert wurde.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Treuhandkommanditisten beträgt EUR 5.000,00. Die eingetragene Haftsumme wurde zum Stichtag nicht einbezahlt und ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag nicht verpflichtend einzuzahlen.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Gründungskommanditistin BVT Internationale Immobilien Service GmbH beträgt EUR 1.000,00. Diese wurde vom Gründungskommanditist in 2025 geleistet.

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 ergänzt

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025 nach § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 KAGB

	USD	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	499.580,36	425.174,77		
(davon in Fremdwährung)		411.532,26		
Zwischensumme			425.174,77	119,34%
II. Forderungen				
1. Andere Forderungen	400,00	340,43	340,43	0,10%
Summe Vermögensgegenstände			**425.515,20**	**119,44%**
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. anderen Gründen	-65.074,94	-55.382,17		
(davon in Fremdwährung)		-55.382,17		
Zwischensumme			-55.382,17	-15,55%
II. Rückstellungen	-16.275,63	-13.851,60	-13.851,60	-3,89%
Summe Schulden			-69,233,77	-19,44%
C. Fondsvermögen	418,630,69		356.281,43	100,00%

umlaufende Anteile (Stück)			489.600
Anteilwert auf geleistete Einlage (EUR)			728
Anteilwert auf geleistete Einlage (USD)			851
Anteilwert auf geleistete Einlage i. H. v. TUSD 30			25.526

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Erträge aus Kursdifferenzen in Höhe von EUR 105,99 (USD 119,77).

Die **Verwaltungsvergütung** enthält die Kosten für die kollektive Vermögensverwaltung.

Die **Verwahrstellenvergütung** betrifft das angefallene Verwahrstellenentgelt der CACEIS Bank S.A..

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

Die **sonstigen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen mit EUR 44.291,53 (USD 50.049,43) die Initialkosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen.

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich auf EUR -74.831,25 (USD -84.559,31).

6. Weitere Erläuterungen

Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV

Die persönlich haftende Gesellschafterin der BVT Residential 19 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	-74.831,25
2.	Belastung auf Kapitalkonten	74.831,25
3.	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0

Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	**0,00**
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	434.075,88
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-74.831,25
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	
a) aus Neubewertung	0,00
b) aus Währungsumrechnung	-2.963,20
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**356.281,43**

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
Einlagekonto I	424.422,85
Rücklagenkonto	9.653,03
Verlustvortragskonto	-44.291,53
Gewinn- und Verlustkonto	-30.539,72
Stand zum 31. Dezember 2025	**359.244,63**

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

	31.12.2025
	EUR
Wert des Investmentvermögens	356.281,43
Wert eines Anteils (USD 30.000) bezogen auf das eingezahlte Kapital	25.526
Anzahl der umlaufenden Anteile	489.600

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 489.600. Der Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2025 EUR 356.281,43 (USD 418.630,69). Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine gezeichnete Einlage in Höhe von TUSD 30 bestimmt wird, betrug EUR 25.526 (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 20,25 % bei laufenden Kosten in Höhe von USD 84.559,31. Einmalige Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betrugen im Geschäftsjahr 2025 USD 38.859,43. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 9,30%. Darüber hinaus wurde der Ausgabeaufschlag in Höhe von insgesamt USD 11.190,00 erhoben.

Der derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fließt im Geschäftsjahr keine erfolgsabhängige aber eine Verwaltungsvergütung von 1,49% 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 1,52 % der Bemessungsgrundlage betragen.

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen berechnet.

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

Es wurden der Gesellschaft keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen berechnet. Die Gesellschaft sieht grundsätzlich gemäß Gesellschaftsvertrag vom 4. Februar 2025 keine Rücknahme der Anteile vor.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag von 3 % der Einlage und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten dürfen maximal 11,21 % der gezeichneten Kommanditeinlage betragen. Hiervon erhält die KVG für das Geschäftsjahr 2025, nach Abzug der Kosten für die Anteilsvermittlung einen Betrag von TEUR 6, TUSD 7.

Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung von 0,03 % 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 5 %.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,018 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentkommanditgesellschaft jedoch mindestens EUR 13.500,00 im jeweiligen Geschäftsjahr.

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

	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	2.943.501,90
davon feste Vergütung	2.943.501,90
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	560.456,68
davon feste Vergütung	560.456,68
davon variable Vergütung	0,00

Diese Kosten fallen ausschließlich auf Ebene der KVG an und werden dem AIF nicht in Rechnung gestellt.

Die KVG mit 20 Mitarbeitern (Stand zum Jahresende 19) und 3 Geschäftsführern verwaltet im Geschäftsjahr insgesamt 42 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, Gegenparteirisiken 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 auf Ebene der Investmentgesellschaft kein Leverage eingesetzt.

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)

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die Informationen über die ökologischen oder sozialen Merkmale dieses Finanzprodukts sind in einem Anhang zum Jahresbericht enthalten.

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 (bis 30.11.2025) sowie

Herr Philipp Graf, Kaufmann, München (ab 01.12.2025)

Herr Alexander Becht, Kaufmann, Oberhaching (ab 01.01.2026)

Herr Martin Rudolf Stoß, Kaufmann, München

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

Mitarbeiter

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

Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2026 wurde im März die Beteiligung bei River´s Edge eingegangen.

München, 25.05.2026

BVT Beteiligungs IV GmbH

Philipp Graf	Martin Stoß	Alexander Becht
Geschäftsführer	Geschäftsführer	Geschäftsführer

Lagebericht zum 31.12.2025

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die BVT Residential USA 21 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 12 Anleger ein Kommanditkapital von TUSD 1.650 gezeichnet.

2. Tätigkeitsbericht

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

Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die am 28. Januar 2025 gegründete und am 31. Januar 2025 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter der HRA 120 639 eingetragene Investmentkommanditgesellschaft hat mit dem Inkrafttreten des Bestellungsvertrages vom 11. Februar 2025 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 15. Mai 2025.

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 CACEIS Bank S.A. 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 8,21 % der Einlagen zuzüglich Ausgabeaufschlag. Zusätzlich erhält die KVG eine jährliche Verwaltungsvergütung bis zur Höhe von 1,49 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (Bemessungsgrundlage). Außerdem erhält die KVG zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 29,75 % aller Auszahlungen aus Gewinnen soweit die Anleger ihre Einlagen zurück erhalten haben zuzüglich einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung in Höhe von 5%.

Der Verkaufsprospekt vom 31. März 2025 aktualisiert am 21.05.2026 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt und veröffentlicht.

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 Genehmigung von der Bafin lag zum 15. Mai 2025 vor, die Platzierungsphase hat in 2025 begonnen.

Das Anlageziel der Investmentkommanditgesellschaft besteht in der Realisierung eines nachhaltigen Wertzuwachses durch Veräußerung des Grundbesitzes nach Fertigstellung des Baus und der vollständigen Vermietung der Apartmentanlage.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und das Portfolio

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.

3. Risiko-/Chancenbericht

Die geopolitischen Entwicklungen, insbesondere der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortdauernden Konflikte im Nahen Osten, wurden auch im Geschäftsjahr 2025 fortlaufend beobachtet. Diese Ereignisse wirkten sich weiterhin auf das Wirtschaftsgeschehen aus. Darüber hinaus haben sich im Verlauf des Jahres 2025 weitere geopolitische Spannungsfelder verstärkt, unter anderem im Verhältnis zwischen den USA und Venezuela sowie im Zusammenhang mit sicherheits- und geopolitischen Fragestellungen in der Arktis und rund um Grönland, die Einfluss auf die globalen Finanz- und Rohstoffmärkte nehmen.

Die derigo und ihre Beteiligungsunternehmen haben keine wesentlichen Verbindungen zu den Konfliktregionen und sind somit nicht direkt von den Ereignissen betroffen. Jedoch können indirekte Auswirkungen wie beispielsweise durch den Bezug von Rohstoffen oder Dienstleistungen aus den betroffenen Regionen nicht ausgeschlossen werden. Die KVG hat Maßnahmen ergriffen, um alle verfügbaren relevanten Informationen über die Entwicklungen in den von den verwalteten AIF getätigten Investitionen zu deren Betroffenheit einzuholen.

Die Auswirkungen der volatilen und nur schwer prognostizierbaren US-Zollpolitik sowie die Folgen weiterer Maßnahmen der Vereinigten Staaten auf die von der derigo verwalteten Fondsgesellschaften sind aktuell nicht absehbar. Die künftigen Entwicklungen bleiben abzuwarten.

Assetklasse Immobilien USA

In 2025 präsentierte sich das makroökonomische Umfeld insgesamt stabil, wenngleich weiterhin von moderatem Wachstum und den Nachwirkungen der in den vergangenen Jahren angestiegenen Leitzinsen geprägt. Die Inflation hat sich gegenüber den Höchstständen der Vorjahre weiter abgeschwächt, wodurch sich der geldpolitische Druck auf die Zentralbanken reduziert hat, sodass eine Fortführung der im Jahr 2025 bereits eingeleiteten Politik sinkender Leitzinsen wahrscheinlich ist. Dennoch bleiben Finanzierungskosten im historischen Vergleich erhöht, was sich weiterhin auf Investitionsentscheidungen und Transaktionsaktivitäten auswirkt. Investoren agieren daher selektiv und fokussieren sich verstärkt auf Assetklassen mit stabilen Cashflows und langfristig belastbarer Nachfrage.

Detaillierte Informationen über die Zielfonds werden den Anlegern laufend durch die Berichterstattung des Portfoliomanagements zur Verfügung gestellt.

Die derigo überprüft in Ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft laufend die Fondsgesellschaften auf deren Beitrag zur Nachhaltigkeit gemäß den europäischen Anforderungen. Bei der Fondsgesellschaft genügen die Auswahlkriterien der Investitionen den EU-Kriterien für ökologisch nachhaltig Wirtschaftsaktivitäten gemäß der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088. Aufgrund dessen wird die Fondsgesellschaft als Artikel 8 Fonds qualifiziert. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergänzend festgelegten Anlagegrenzen des Risikomanagements berücksichtigen die Nachhaltigkeitsindikatoren, Ausschlüsse und Mindestanteile nachhaltiger Investitionen mit einem sozialen Ziel und/oder einem Umweltziel, insbesondere in Bezug auf Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

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 2025 gab es keine Anpassung der Geschäfts- und Risikostrategie. 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 Vorjahr zu zeitlichen Verzögerungen beim Verkauf von angebundenen Investitionen. Im Geschäftsjahr wurden im Bereich der Residential-Serie keine Objekte veräußert. Die Ergebnisse der Entwicklungen wurden den Anlegern im Rahmen der Reportings im Kalenderjahr 2025 mitgeteilt. Die Liquiditätssituation der KVG sowie der von ihr verwalteten AIF war, aufgrund der wirksamen Mechanismen im Portfolio- und Risikomanagement, zu keinem Zeitpunkt gefährdet.

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, Marktrisiken, Gegenparteienrisiken und Operationelle Risiken.

Im Geschäftsjahr 2025 war keine Anpassung der Risikoarten notwendig.

Liquiditätsrisiken	Marktrisiken	Gegenparteienrisike	Operationelle Risiken
Zahlungseingangsrisiko	Anlagerisiko	Insolvenzrisiko	Risiko strafbarer Handlungen
Zahlungsausgangsrisiko	Platzierungsrisiko	Risiko aus Managementwechsel	IT-Risiko
	Marktpreisrisiko	Rückabwicklungs-risiko	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 2025 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 Mitteln nicht ausreichen, die Zahlungsverpflichtungen des AIF jederzeit einhalten zu können, oder dass die zusätzlich benötigte Liquidität nicht oder nur zu unangemessen hohen Kosten beschafft werden kann.

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

Marktrisiken

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 den vorgeschriebenen Prozessen zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Der Ankaufsentscheidung ging eine umfassende Due Diligence Prüfung voraus, die sowohl den Investitionsgegenstand als auch die involvierten Vertragspartner umfasst, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Investitionsgegenstands mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden, so dass noch keine Beurteilung zur Wertänderung vollzogen werden konnte.

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 Mangelleistungen bei Gegenparteien festgestellt werden.

Operationelle Risiken

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

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

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

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

4. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Aufwind erkennbar[1]

Im vierten Quartal 2025 präsentierte sich das makroökonomische Umfeld insgesamt stabil, wenngleich weiterhin von moderatem Wachstum und den Nachwirkungen der in den vergangenen Jahren angestiegenen Leitzinsen geprägt. Die Inflation hat sich gegenüber den Höchstständen der Vorjahre weiter abgeschwächt, wodurch sich der geldpolitische Druck auf die Zentralbanken reduziert hat, sodass eine Fortführung der im Jahr 2025 bereits eingeleiteten Politik sinkender Leitzinsen wahrscheinlich ist. Dennoch bleiben Finanzierungskosten im historischen Vergleich erhöht, was sich weiterhin auf Investitionsentscheidungen und Transaktionsaktivitäten auswirkt. Investoren agieren daher selektiv und fokussieren sich verstärkt auf Assetklassen mit stabilen Cashflows und langfristig belastbarer Nachfrage.
Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust und unterstützt sowohl Konsum als auch Haushaltsneugründungen. Vor diesem Hintergrund bleibt der Wohnimmobiliensektor – insbesondere der Multifamily-Markt – aufgrund struktureller Nachfragefaktoren wie demografischer Entwicklung, eingeschränkter Erschwinglichkeit von Wohneigentum und steigender Nachfrage nach Mietwohnungen ein bevorzugtes Segment institutioneller Investoren.

Marktentwicklung Immobilienwirtschaft

US Immobilienmarkt: Stabilisierung mit Schwachpunkten[2]
Der US-amerikanische Multifamily-Markt entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt solide, auch wenn kurzfristig eine Abschwächung einzelner Fundamentaldaten zu beobachten war. Getrieben durch eine hohe Neubautätigkeit überstieg das Angebot temporär die Nachfrage, wodurch die nationale Leerstandsquote um 50 Basispunkte auf 4,9 % anstieg. Gleichzeitig verlangsamte sich das Mietwachstum deutlich. Im vierten Quartal wurden rund 94.500 neue Wohneinheiten fertiggestellt, während die Nettoabsorption mit –8.300 Einheiten erstmals seit Ende 2022 negativ ausfiel. Auf Gesamtjahressicht blieb die Marktbalance jedoch stabil, da das Fertigstellungsvolumen die Nettoabsorption lediglich um etwa fünf Prozent übertraf.
Parallel dazu hat die Entwicklungspipeline bereits ihren Höhepunkt überschritten. Im vierten Quartal 2025 befanden sich rund 542.200 Wohneinheiten im Bau, deutlich weniger als der Höchststand von rund 760.400 Einheiten im ersten Quartal 2024. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass der Angebotsdruck in den kommenden Quartalen sukzessive nachlassen dürfte.
Die steigende Leerstandsquote zeigte sich über alle Assetklassen hinweg, wobei insbesondere das Class-A-Segment aufgrund der hohen Neubauaktivität stärker betroffen war. Die Leerstandsquote lag hier bei 5,3 %,

[1] Bericht der Veris Wealth Partners Economic & Market Update Q4/2025; abgerufen am 09.03.2026
[2] CBRE Report U.S. Multifamily Q4/2025; abgerufen am 09.03.2026

während sie bei Class-B-Objekten 4,9 % und bei Class-C-Objekten 4,7 % betrug. Gleichzeitig verlangsamte sich das Mietwachstum deutlich: Die durchschnittliche effektive Miete stieg im Jahresvergleich lediglich um 0,2 % und lag im vierten Quartal bei durchschnittlich 2.204 US-Dollar pro Wohnung und Monat.

Regional zeigten sich weiterhin deutliche Unterschiede. Während Märkte im Mittleren Westen und Nordosten moderates Mietwachstum verzeichneten, standen insbesondere Sunbelt-Regionen aufgrund hoher Fertigstellungszahlen unter stärkerem Druck. Es wird jedoch erwartet, dass sich diese Effekte mit dem Rückgang der Neubautätigkeit im Laufe der kommenden Quartale abschwächen werden.

Trotz der kurzfristigen Abschwächung einzelner operativer Kennzahlen blieb die Investmentnachfrage im Multifamily-Sektor robust. Das jährliche Transaktionsvolumen stieg im Jahr 2025 um rund 9,1 % auf insgesamt 161,6 Milliarden US-Dollar. Allein im vierten Quartal wurden Transaktionen im Umfang von rund 49,5 Milliarden US-Dollar registriert – das höchste Quartalsvolumen der vergangenen drei Jahre. Multifamily stellte damit weiterhin das größte Segment innerhalb des kommerziellen Immobilieninvestmentmarktes dar und machte rund 34 % des gesamten Transaktionsvolumens aus. Die durchschnittliche Kapitalisierungsrate blieb stabil bei etwa 5,7 %.

Mit Blick auf die kommenden Quartale ist davon auszugehen, dass sich die Marktbedingungen im Multifamily-Sektor graduell stabilisieren werden. Der Rückgang der Entwicklungspipeline dürfte zu einer Entspannung auf der Angebotsseite führen, während solide Arbeitsmarktdaten und anhaltende Haushaltsneugründungen die Nachfrage nach Mietwohnungen unterstützen. Vor diesem Hintergrund wird mittelfristig mit einer stärkeren Nettoabsorption sowie einer moderaten Beschleunigung des Mietwachstums gerechnet. Aufgrund seiner strukturellen Nachfragefaktoren und stabilen Cashflow-Profile bleibt der Multifamily-Sektor weiterhin eine der bevorzugten Anlageklassen institutioneller Immobilieninvestoren.

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.

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.

Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2025 beträgt TEUR 356 (TUSD 418).

Der Nettoinventarwert bezogen auf das eingezahlte Kapital beträgt USD 851 bei einem Wert je Anteil in Höhe von TUSD 1. Somit beläuft sich bei einem Kapitalanteil von TUSD 30 der Wert auf USD 25.526 (umlaufende Anteile 489.600)

.

Finanzielle Leistungsindikatoren des Fonds sind zudem der EBT (Earnings before taxes) i.H.v.
USD 84.559,31. Die Kosten des AIF belaufen sich auf ca. TUSD 85 im aktuellen Geschäftsjahr. Diese Entwicklung resultiert aus der Anlagestrategie des AIF, bei dem die wesentlichen Erträge erst nach dem Verkauf der Projektentwicklungen erzielt werden.

Als nichtfinanziellen Leistungsindikator hat die derigo GmbH & Co. KG fondsübergreifend ihre ESG-Strategie weiterverfolgt. Bereits im Jahr 2019 wurde die internationale PRI-Initiative unterzeichnet, dadurch bekennt und verpflichtet sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Berücksichtigung bestimmter ESG-Kriterien nach den UN PRI. Im UN PRI Reporting 2025, auf der Datenbasis von 2024, (ungeprüft) konnte die derigo GmbH & Co. KG eine positive Bewertung erzielen. In den Hauptkategorien wurden mindestens 3 von 5 möglichen, teilweise sogar 5von 5 möglichen Sternen erreicht.
Außerdem ist für die derigo GmbH & Co. KG von hoher Bedeutung die ESG-Kriterien auf allen Ebenen der Geschäftstätigkeit noch stärker zu integrieren und konsequent nach ökologischen und sozialen Maßstäben zu handeln sowie die Grundsätze guter Unternehmensführung zu berücksichtigen.
Dabei werden unter dem Gesichtspunkt Environmental die CO2-Emissionen, der Energie-, Wasser- und Papierverbrauch möglichst verringert und Ressourcen geschont. Dazu trägt der Unternehmenssitz in einem DGNB-Standard "Gold" Gebäude bei. Unter anderem setzt sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft für umweltbewusste und nachhaltige Mobilität ein und engagiert sich bei verschiedenen Umweltprojekten.
Im sozialen Bereich zeichnet sich die derigo GmbH & Co. KG durch eine große Diversität der Mitarbeiter, lange Betriebszugehörigkeiten und flexible Arbeitszeitmodelle aus. Zusätzlich werden die Mitarbeiter in ihrer Gesundheit und Leistungsfähigkeit sowie bei Fort- und Weiterbildungen unterstützt. Des Weiteren engagiert sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei einer Vielzahl von sozialen Projekten.
Unter dem Gesichtspunkt Governance wird eine offene und transparente Unternehmensführung sowie die Einhaltung von gesetzlichen Verhaltens- und Organisationspflichten nach dem Kapitalanlagegesetzbuch umgesetzt.

5. Lage des Unternehmens

Am 15. Mai 2025 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Vermögens – und Finanzlage der Investmentkommanditgesellschaft

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Höhe von EUR 425.174,77 (USD 499.580,36) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen sind gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung und für die Erstellung der Steuererklärungen in Höhe von EUR 13.851,60 (USD 16.275,63).
Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Vermittlung von Eigenkapital in Höhe von EUR 31.756,60 (USD 37.314,00), Kosten für die kollektive Vermögensverwaltung in Höhe von EUR 444,49 (USD 522,27), Entgelt für die Verwahrstelle in Höhe von EUR 5.060,77 (USD 5.946,40) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern aus Währungsdifferenzen von EUR 4.309,55 (USD 5.063,72). Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit EUR 424.422,85 (USD 492.000,00) die Kapitalanteile der Kommanditisten, mit EUR 9.653,03 (USD 11.190,00) die Kapitalrücklage (Agio), das Verlustkonto in Höhe von EUR -30.539,72 (USD -50.049,43), mit EUR -44.291,53 (USD -50.049,43) das Verlustvortragskonto sowie mit EUR -2.963,20 die Währungsumrechnung.

Zum Bilanzstichtag hatten Gesellschafter Kapital in Höhe von USD 1.650.000,00 gezeichnet wovon im Geschäftsjahr von den Kommanditisten USD 492.000,00 eingezahlt bzw. eingefordert wurde.

Zum Ende des Geschäftsjahrs waren 25.526 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert der Investment-kommanditgesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2025 in EUR 356.281,43 (USD 418.630,69).

Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2025 resultiert im Wesentlichen aus Initialkosten, Jahresabschlussprüfung, Erstellung Steuererklärungen und Verwahrstellenvergütung, Kosten der Kapitalvermittlung sowie Verwaltungsvergütungen der KVG in Höhe von EUR -74.937,24 (USD -84.679,08).

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -74.831,25 (USD -84.559,31).

München, 25.05.2026
BVT Beteiligungs IV GmbH

Philipp Graf	Martin Stoß	Alexander Becht
Geschäftsführer	Geschäftsführer	Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 31. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München für das Geschäftsjahr vom 31. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt "Sonstige Informationen" aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und Lagebericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 31. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

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

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt "Sonstige Informationen" aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.
- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und Lagebericht erstreckt 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und den 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 und 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München zum 31. Dezember 2025 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

München, 3. Juni 2026

GEIPEL & KOLLMANNSBERGER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel
Wirtschaftsprüfer

Manfred Roßik
Wirtschaftsprüfer

Erklärung der Geschäftsleitung der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München
gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB
für das Geschäftsjahr 2025

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 21 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, 03. Juni 2026
für die BVT Beteiligungs IV GmbH:

Philipp Graf	Martin Stoß	Alexander Becht
Geschäftsführer	Geschäftsführer	Geschäftsführer

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
BVT Residential USA 21 GmbH & Co. KG Geschlossene Investment KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900B8QB97TXXKDU77

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

- ☐ **Ja**
- ☒ **Nein**

- ☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%
  - ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

- ☐ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 46,5 % an nachhaltigen Investitionen
  - ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - ☐ mit einem sozialen Ziel
- ☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Darstellung der nachfolgenden Angaben bezieht sich auf das abgelaufene Geschäftsjahr der BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Investmentgesellschaft) vom 28. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 („Berichtszeitraum“) und stellt auf den Berichtsstichtag (31. Dezember 2025) ab.

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

- ***Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?***
  Nicht anwendbar
- ***… und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?***
  Nicht anwendbar
- ***Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?***
  Nicht anwendbar

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Nicht anwendbar

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Der Investmentmanager berücksichtigt im Namen der Investmentgesellschaft die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, indem er diese Entscheidungen anhand der folgenden nachteiligen Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet:17. Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen durch Immobilienvermögenswerte (Tabelle 1 des Anhangs 1 der technischen Regulierungsstandards zur SFDR (Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288)).

Zur Klarstellung: Obwohl der Investmentmanager eine Reduzierung der negativen Externalitäten anstrebt, die durch die der Investmentgesellschaft zugrunde liegenden Investitionen verursacht werden, berücksichtigt der Investmentmanager die nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht auf „Unternehmensebene" (d. h. über seine Investmentmanagementaktivitäten insgesamt hinweg) im Sinne von Artikel 4 der SFDR.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Vor der Durchführung einer Investition wird der Investmentmanager eine umfassende Investment-Due-Diligence durchführen. Dabei werden verschiedene Faktoren bewertet, einschließlich der oben genannten Nachhaltigkeitsaspekte, sofern diese für die vorgeschlagene Investition relevant sind. Insbesondere ist zu beachten, dass das Anlageuniversum der Investmentgesellschaft aus unbebauten oder bestehenden Immobilien besteht und den Bau, die Vermietung sowie den Verkauf von Wohnanlagen (Mehrfamilienhäusern) in „institutioneller Qualität" umfasst.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Nicht anwendbar.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:
- Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen.**

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

0%

- ***Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?***
  - [ ] Ja:
    - [ ] In fossiles Gas
    - [ ] In Kernenergie
  - [X] Nein
- ***Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?***
  Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.
- ***Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?***
  Nicht anwendbar.

Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Nicht anwendbar.

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Im Berichtszeitraum erfolgten keine sozial nachhaltigen Investitionen.

Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Im Geschäftsjahr war noch keine Beteiligung angebunden.

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta









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

WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

Mehr erfahren
www.bvt.de