



BVT Retail USA Portfolio Fund

Kurzprospekt

Dieser Kurzprospekt dient allein der Vorabinformation.
Bitte beachten Sie den Hinweis auf der hinteren Umschlagseite.

Von Wal-Mart profitieren

- Investition in Wal-Mart Shadow Anchored Shopping Center
- Stabilität durch Streuung des Portfolios auf 34 Shopping Center an verschiedenen Standorten
- Hohe und kontinuierliche Ausschüttungen von 7 % p.a., ansteigend auf 8 % p.a. (Prognose)
- Gesamtverzinsung von 12,3 % p.a. (Prognoseergebnis nach 10 Jahren)
- Attraktive Nach-Steuer-Gewinne durch Freibeträge und niedrige US-Steuersätze. Abgeltungsteuerfrei.

Internationale
Immobilien
als Kapitalanlage



Von Wal-Mart profitieren

Die Investitionsidee

Das vorliegende Angebot bietet dem Anleger die Möglichkeit, sich an einem gut etablierten und breit gestreuten Portfolio von 34 Shopping Centern mit über 300 Mieteinheiten und einer Gesamtfläche von fast 900.000 square feet in den USA zu beteiligen. Diese liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Supercentern von Wal-Mart, dem größten und erfolgreichsten Einzelhändler der Welt. Sie profitieren somit von der einmalig hohen Zugkraft von Wal-Mart – im Durchschnitt besuchen ca. 6.000 Konsumenten täglich ein Wal-Mart Supercenter. Im Fachjargon heißen diese Shopping Center Shadow Anchored Center und – weil sie unmittelbar neben einem Wal-Mart Supercenter liegen – Wal-Mart Supercenter Shadow Anchored Center.

Das Prinzip, dass sich Einzelhändler unterschiedlicher Warenausrichtung die Nähe zu einem oder mehreren zugkräftigen Hauptmietern (Anchor) – an nach deren Bedürfnissen sorgfältig ausgesuchten Standorten – suchen, ist so alt wie die in den 50er Jahren entstandenen Shopping Center in den USA an sich. Als Anchor eignen sich insbesondere die großen Lebensmittelsupermarkt-, aber auch große Fachmarkt- und Warenhausketten. Lebensmittelsupermärkte sind die von Konsumenten am häufigsten in den kürzesten Intervallen angesteuerten Läden. Diese Attraktivität, gerade auch für die übrigen Mieter, lassen sich Anchor-Mieter durch relativ niedrige Basismieten ohne Mietsteigerungen während der Vertragslaufzeit und durch eine unterproportionale Beteiligung an der Umlage der Gemeinschaftskosten „vergüten“. In unserem Konzept des Shadow Anchored Shopping Centers sind die Flächen des Magneteinzelhändlers Wal-Mart und die des Shopping Centers eigentumsrechtlich



getrennt. Dadurch entfällt zum einen die Verhandlungsposition für die zuvor genannte „Vergütung“ für den Anchor und zum anderen kann der Investor der Shopping Center eine günstigere Rendite erzielen, indem er durch die Magnetwirkung von Wal-Mart höhere Mieten erzielt.

Wal-Mart ist in den USA der häufigste und begehrteste Shadow Anchor aufgrund seiner einzigartigen Bekanntheit, Marktdominanz, Preispolitik und Anziehungs-

kraft auf die Konsumenten. 85 % der amerikanischen Bevölkerung kaufen bei Wal-Mart mindestens einmal im Jahr, „Wal-Mart is all things to all people“ (Wallstreet Journal 9/7/2006), was so viel bedeutet wie: „Wal-Mart kann jedem Kunden alles bieten.“

Dies ist insbesondere in wachsendem Maße der Fall seit Einführung ihres Supercenter-Formats, welches auf einer Fläche zwischen 150.000 und rd. 200.000

square feet neben den 36 angestammten Warenabteilungen auch einen Lebensmittelsupermarkt integriert hat. Dies begann im Jahre 1988 und seither wird das rasante Wachstum von Wal-Mart ganz überwiegend durch die Forcierung dieses Formats vorangetrieben. Kein einziger der mittlerweile über 2.527 Supercenter-Standorte wurde bisher wieder geschlossen.

Beispielhafte Darstellung eines Wal-Mart Shadow Anchored Shopping Centers (Computeranimation)



Von Wal-Mart profitieren

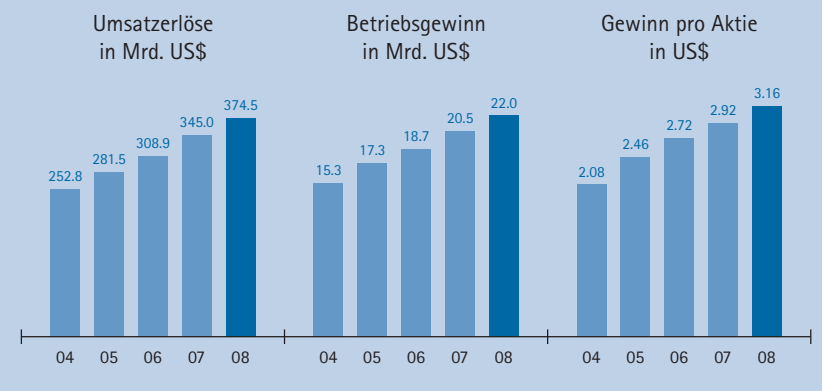
Der weltgrößte Einzelhändler Wal-Mart – eine amerikanische Erfolgsgeschichte

Wal-Mart verzeichnet in seinem Jahresbericht 2008 (Geschäftsjahr Februar 2007 bis einschließlich Januar 2008) ein erneutes Rekordjahr mit einer Umsatzsteigerung von 8,6 % auf US\$ 374,5 Mrd. Es ist damit das umsatzstärkste Unternehmen der Welt vor den Energieriesen ExxonMobil und Shell.

Auch das Betriebsergebnis lag mit US\$ 22 Mrd. rund 7,3 % über dem Vorjahreswert. Das verfügbare Kapital (Free Cash Flow) konnte um rund 25 % auf US\$ 5,4 Mrd. gesteigert werden. Mit weltweit über 2 Mio. Mitarbeitern ist Wal-Mart der größte Arbeitgeber der Welt. Zurzeit werden 7.343 Einzelhandelsstandorte betrieben, davon allein in den USA 4.195.

Schon im Jahr 2000, also nur knapp 12 Jahre nach Einführung des Supercenter-Formats, wurde Wal-Mart auch zum größ-

Wal-Mart Finanz-Highlights



Quelle: Wal-Mart Annual Report 2008 für das Geschäftsjahr von Februar 2007 bis einschließlich Januar 2008

ten Lebensmitteleinzelhändler der USA. Wo immer es geht – Erfüllung der demographischen Bedingungen und Flächenreserve am jeweiligen Standort vorausgesetzt –, wandelt Wal-Mart seine herkömmlichen Discountmärkte in Wal-Mart Supercenter auf erweiterter Fläche um. Seit 2001 sind das im Schnitt 137 Standorte jährlich.

Wal-Marts Domäne ist der durchschnittliche Amerikaner, der in ländlichen Regionen, in kleinen und mittelgroßen Städten lebt, was rd. 72 % der Gesamtbevölkerung entspricht (Quelle: World Gazetteer, 03/2007). Hier bildet Wal-Mart den Mittelpunkt des Einzelhandelsgeschehens, um den sich viele weitere Einzelhändler scharen. Mit seiner Sortiments- und Preisgestaltung deckt der Discounter das breiteste Kundensegment ab. Aber auch in den Großstädten und Metropolen, hier

La Junta Shopping Center
im Bundesstaat Colorado



mehr in deren Außenbezirken, hat Wal-Mart eine marktführende Stellung bei größerem Wettbewerb.

Besonders stark in wirtschaftlich schwierigen Zeiten

Aufgrund seiner Niedrigpreispolitik schneidet Wal-Mart gerade auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten besser als die Konkurrenz ab. Dies wird eindrucksvoll auch in der augenblicklichen Phase mit entsprechenden Erfolgsmeldungen unterlegt. Zum ersten Mal in der Geschichte des Einzelhandels überhaupt hat mit Wal-Mart ein Einzelhändler im 4. Quartal die magische Umsatzgrenze von US\$ 100 Mrd. überschritten (Quelle: Wal-Mart Jahresbericht 2008).

Wie die Nachbarmieten von Wal-Mart profitieren

Neben den zuvor genannten Standortvorteilen suchen die Mieter in Shadow Anchored Shopping Centern im Bereich Non-Food gezielt die strategische Nähe zu Wal-Mart, weil sie mit ihrem Waren- und Dienstleistungsangebot dasjenige von Wal-Mart ergänzen und erweitern und dabei die gleiche Zielgruppe ansprechen. Hierbei findet dieses gemeinschaftliche Nebeneinander besonders in den Bereichen Damenmode, Schuhe, Ein-Dollar-Stores, Kosmetik- und Haarpflegeprodukte, Computerspiele, Finanzdienstleistung oder Elektronikzubehör statt. Es handelt sich

zumeist um landesweit vertretene bonitätsstarke Filialisten, die teilweise auch Marktführer ihrer Branche sind.

Die Kunden schätzen dieses Zusammenspiel. Suchen sie beispielsweise im Bereich Textilien mehr Auswahl als Wal-Mart sie bietet, so können sie sich in unmittelbarer Nähe bei dem Textiler im benachbarten Shopping Center nicht nur bequemer zu rechtfinden, sondern auch aus einer größeren Sortimentsauswahl ihre Kaufentscheidung treffen. Nicht zuletzt aufgrund der in den USA gestiegenen Benzinpreise nutzt der Kunde mehr und mehr die Möglichkeit des „One-Stop-Shopping“.



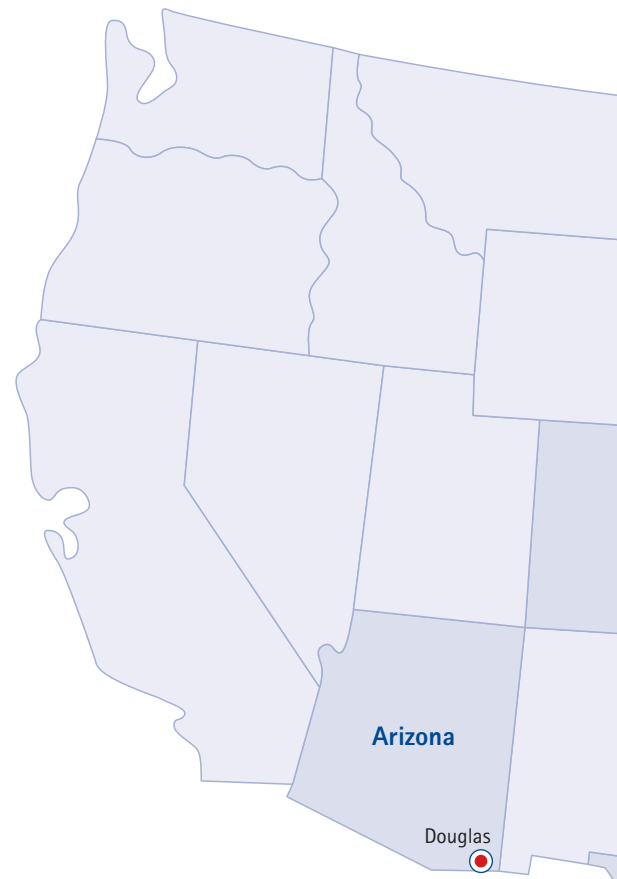
Yukon Shopping Center
im Bundesstaat Oklahoma

Das Portfolio



Die Standorte im Überblick

Alabama	Boaz Shopping Center
Arizona	Douglas Shopping Center
Colorado	La Junta Shopping Center
Florida	Perry Shopping Center
Indiana	Shelbyville Shopping Center Tell City Shopping Center
Iowa	Fort Dodge Shopping Center Keokuk Shopping Center Marshalltown Shopping Center Newton Shopping Center Oskaloosa Shopping Center Ottumwa Shopping Center West Burlington Shopping Center
Kentucky	Radcliff Shopping Center
Louisiana	Alexandria Shopping Center Minden Shopping Center Pineville Shopping Center Zachary Shopping Center
Michigan	Bad Axe Shopping Center St. Johns Shopping Center
Mississippi	Petal Shopping Center
Ohio	Wauseon Shopping Center
Oklahoma	Durant Shopping Center Mustang Shopping Center Newcastle Shopping Center Shawnee Shopping Center Yukon Shopping Center
Tennessee	Pulaski Shopping Center
Texas	Alice Shopping Center Belton Shopping Center Liberty Shopping Center Pampa Shopping Center Plainview Shopping Center Tyler Shopping Center





34 Shopping Center in 14 US-Bundesstaaten

Mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft BVT Retail USA Portfolio GmbH & Co. KG investiert der Anleger indirekt über die Beteiligung an der BVT Retail USA, L.P., einer amerikanischen Limited Partnership,

in ein Portfolio von 34 Wal-Mart Shadow Anchored Shopping Centern in insgesamt 14 Bundesstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika. Die Center liegen alle in kleineren bis mittleren Städten, allesamt direkt neben Wal-Mart Supercentern, die von Wal-Mart nach intensiver Standortanalyse strategisch positioniert wurden.



Das Portfolio

Stabilität durch Diversifikation

Aufgrund der 34 Standorte verteilt auf 14 US-Bundesstaaten und 309 Mieteinheiten ergibt sich eine außergewöhnliche Streuung.

Daher haben Abweichungen bei einzelnen Shopping Centern oder Mietern gegenüber der Prognose nur eingeschränkte Auswirkungen auf das gesamte Portfolioergebnis.

Portfoliodaten

Anzahl Shopping Center	34
Anzahl Mieteinheiten	309
Mietflächen gesamt	881.386 square feet (sq.ft)
Jahresmiete bei Closing	9.406.397 US\$
Vermietungsstand bei Closing	93,2 %

Shopping-Center (SC) Daten (Bandbreite)

Baujahr	2003 bis 2006
Anzahl Mieteinheiten	zwischen 5 und 13
Größe der Mietflächen im Portfolio	von 10.160 bis 39.100 sq.ft
%-Anteile der SC an Porfolioflächen	minimal 1,15 %, maximal 4,44 %
Jahresmieten pro SC	von 99.240 bis 447.680 US\$
%-Anteil der SC an Portfoliomieten	minimal 1,06 %, maximal 4,76 %

Solide Mieterstruktur im Portfolio

Die 34 Shopping Center sind insgesamt zu 93,2 % vermietet. 57,7 % aller Flächen bzw. 120 der insgesamt 309 Mieteinheiten sind an die nebenstehend aufgeführten Hauptmieter vermietet.

Es handelt sich größtenteils um jahrzehntelang bestehende Filialunternehmen mit etablierten Store-Konzepten, guter Bonität und teilweise mit tausenden Filialen in den gesamten Vereinigten Staaten.

Abgerundet wird der Mietermix in den einzelnen Standorten durch lokale Mieter, sogenannte Local Tenants. Hierbei handelt es sich neben Einzelhändlern auch um verschiedene Restaurants, die von den Kunden gezielt direkt aufgesucht werden oder den Gesamteinkauf abrunden.

Übersicht Hauptmieter im Portfolio

	Miet-Einheiten	Flächen in sq.ft	% Anteil der Flächen	Jahresmiete in US\$	% Anteil der Mieten
Dollar Tree	25	253.426	28,8 %	1.842.296	19,6 %
Cato's	26	102.880	11,7 %	1.064.465	11,3 %
GameStop	21	43.700	5,0 %	717.200	7,6 %
Shoe Show	9	41.100	4,7 %	476.625	5,1 %
Payless Shoesource	8	22.600	2,6 %	267.860	2,8 %
Check'nGo	12	16.400	1,9 %	259.600	2,8 %
Sally Beauty	10	15.800	1,8 %	224.400	2,4 %
Advance America	9	12.300	1,4 %	192.300	2,0 %
Gesamt	120	508.206	57,7 %	5.044.746	53,6 %

Werte teilweise gerundet



Bad Axe Shopping Center
im Bundesstaat Michigan



Die Hauptmieter

Marktführer



Dollar Tree: Größter Betreiber von vielfältigen Discount-Stores in den USA mit Waren zu einem festen Preis von 1 US-Dollar. Gegründet 1986, rd. 3.200 Filialen.



GameStop: Weltgrößter Einzelhändler für neue und gebrauchte Videospiele. Gegründet 1998, rd. 4.816 Filialen.



Payless: Größter Schuh-Fachhändler in der westlichen Welt. Gegründet 1956, rd. 4.500 Filialen.



Advance America: Größter Anbieter für kurzfristige Verbraucherdarlehen (sog. Payday Loans) in den USA. Gegründet 1997. Rd. 3.000 Filialen in 35 US-Bundesstaaten.

Weitere etablierte Hauptmieter



Cato: Textil-Einzelhändler für Damenmode in 31 Bundesstaaten der Vereinigten Staaten. Gegründet 1946, rd. 1.300 Filialen.



Shoe Show: Großer Schuh-Einzelhändler. Gegründet 1960 in Kannapolis, North Carolina. 1.036 Filialen in 38 US-Bundesstaaten.



Check'nGo: Zweitgrößter Anbieter für kurzfristige Verbraucherdarlehen (sog. Payday Loans) in den USA. Gegründet 1994. Rd. 1.350 Filialen in 30 US-Bundesstaaten.



Sally: Haarpflegeprodukte für Profis und Endverbraucher. Gegründet 1964, rd. 3.300 Filialen.

Das Anlageziel

Mit der Investition in das nach Standorten, Regionen und Anzahl der Mieter breit diversifizierte Portfolio soll eine hohe Sicherheit für stabile und kontinuierliche von Anfang an überdurchschnittlich hohe Ausschüttungen gegeben werden.

Anbieter geschlossener US-Immobilienfonds haben zuletzt überwiegend Entwicklungsprojekte und so genannte Opportunity Fonds angeboten. Diese haben neben einem guten Renditepotenzial naturgemäß aber auch ein höheres Risikoprofil und sind deswegen vor allem für vergleichsweise konservative Anlegerkreise mit Interesse an laufenden attraktiven Ausschüttungen ab dem Zeitpunkt ihres Investments oftmals eine geeignete Alternative. Die BVT bietet mit dem BVT Retail USA Portfolio Fund aufgrund der zuvor genannten Portfoliovorteile nun auch diesem Anlegerkreis wieder eine entsprechende Beteiligungsmöglichkeit.

Der Prognosezeitraum umfasst 10 Jahre ab Fondsschließung, wobei ein vorzeitiger Verkauf bei vorteilhafter Marktlage aktiv betrieben und den Gesellschaftern zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Bis zu diesem Zeitpunkt ist es die Aufgabe des Centermanagers, des Fachpartners Schostak, den Mietermix zu optimieren und den schon hohen Anteil an landesweit operierenden bonitätsstarken Filialisten weiter zu erhöhen. Mit der großen Zahl von attraktiven Standorten, die, wie im vorliegenden Fall, aus einer Hand angeboten werden können, sind Filialisten leichter und schneller in der Lage, ihre Expansionsstrategie zu realisieren.

Da der BVT Retail USA Portfolio Fund wie andere BVT Fonds als Serie geplant ist, soll über nachfolgende Fonds ein aus Wal-Mart Supercenter Shadow Anchored Centern bestehendes Portfolio sukzessive ausgebaut und damit Skaleneffekte optimiert werden. Institutionelle Investoren haben dieses Segment mittlerweile als attraktives Investment identifiziert, sind aber nur am Erwerb großer Pakete interessiert. Ein Exit an Investoren aus diesem Umfeld ist daher sehr gut vorstellbar.



Laufende Ausschüttungen

Die Fondsgesellschaft plant ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschüsse aus Beteiligungen bzw. Vermietungseinnahmen von anfänglich 7 % p.a., stufenweise ansteigend bis auf 8 % p.a., jährlich an die Anleger auszuschütten.

Geplante Gesamrendite

Die geplante Gesamrendite beträgt 12,3 % p.a. für den Anleger bezogen auf das eingesetzte Kapital, vor Steuern (kumulierte jährliche Ausschüttungen inkl. Erlös bei einem Verkauf zu einem Kapitalisierungszinssatz (CapRate) von 8 %, was einem Faktor von 12,5 der Netto-Jahresmieten entspricht).

Vorteilhafte steuerliche Situation

Günstige Besteuerung in den USA

Die Fondsgesellschaft ist gewerblich geprägt und der Anleger erzielt somit laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die in den USA erzielten Einkünfte unterliegen der Besteuerung in den USA, wo der Anleger den persönlichen **jährlichen Freibetrag** (für 2008: US\$ 3.500) sowie die **niedrigen Eingangsteuersätze** (derzeit 10 %) des progressiven Tarifs nutzen kann. Auf Bundesstaatenebene in den USA können weitere Steuern anfallen.

Durch den Freibetrag von US\$ 3.500 (2008) bleiben vereinfacht gerechnet die in den USA erzielten laufenden Erträge bis zu einer Zeichnungshöhe von mindestens rd. US\$ 50.000 des BVT Retail USA Portfolio Fund in den USA steuerfrei. Unter Berücksichtigung des steuerlichen Ergebnisses des Fonds inkl. Abschreibungen etc. ist die entsprechende Zeichnungshöhe deutlich höher. Weitere Angaben hierzu finden Sie im ausführlichen Verkaufsprospekt.

Gewinne aus Verpachtung in Deutschland unter Progressionsvorbehalt freigestellt

Durch das Doppelbesteuerungsabkommen D/USA sind die in den USA erzielten Erträge (außer Zinsen) in Deutschland unter Progressionsvorbehalt von der Besteuerung freigestellt. Der Progressionsvorbehalt wirkt sich umso weniger aus, je weiter sich der Durchschnittssteuersatz des Anlegers an den Höchststeuersatz (derzeit: 45 %) annähert.

Abgeltungsteuerfrei

Auf das Beteiligungsangebot findet die Abgeltungsteuer insgesamt keine Anwendung.

Veräußerungsgewinne

Gewinne, die der Anleger aus der Veräußerung seines Anteils an der Fondsgesellschaft oder mittelbar aus der Veräußerung der Joint Venture LP, der Holding LP, einer Objektgesellschaft oder eines Shopping

Centers erzielt, unterliegen der Besteuerung in den USA. Deutschland stellt solche Gewinne nach derzeitiger Rechtslage unter Progressionsvorbehalt von der Besteuerung frei.

Gewerblicher Grundstückshandel

Beteiligt sich der einzelne Anleger zu weniger als 10 % an der Fondsgesellschaft und beträgt der Wert der Beteiligung bzw. der mittelbare Wert des Grundstücks weniger als 250.000 Euro, so würden sich aus dem Beteiligungsangebot heraus keine steuerlichen Nachteile für sonstige Immobilieninvestitionen des Anlegers ergeben. In diesem Fall werden mögliche Immobilienveräußerungen dem einzelnen Anleger nicht als „Zählobjekte“ im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet.

Jedem Anleger wird gleichwohl empfohlen, die steuerlichen Auswirkungen mit seinem persönlichen Steuerberater zu erörtern.

Die Investitionspartner

BVT Unternehmensgruppe

Die BVT Unternehmensgruppe wurde 1976 von Harald von Scharfenberg gegründet. Seither ist sie als eigenständiges, unabhängiges und internationales Emissionshaus tätig. Anfänglich spezialisierte sich das Unternehmen auf Immobilienfonds in den USA. Heute konzipiert, vertreibt und verwaltet die BVT mit inzwischen 120 Mitarbeitern an den Firmensitzen in München und Atlanta, USA, vielfältige Beteiligungsangebote in den Segmenten:

- US-Immobilien
- Deutsche Immobilien
- Energie und Umwelt
- Alternative Investments

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR/US\$ 5,2 Mrd. in 170 Fonds, einem platzierten Eigenkapital von rund EUR/US\$ 2,6 Mrd. und rund 52.000 Anlegern zählt die BVT zu den erfahrensten Anbietern geschlossener Fonds in Deutschland. Dabei stellt die BVT an sich den Anspruch, immer wieder Pionier und Trend-

setter für neue Fondsprodukte zu sein und daraus erfolgreiche Produktlinien aufzubauen.

Angefangen mit der ersten deutschen Publikumsfondsserie für US-Immobilien-Developments in den 70er Jahren, über den ersten deutschen Windkraftfonds in den 80er Jahren bis hin zum Games Production Fund in 2004, einem innovativen Fondsprodukt für den Zukunftsmarkt der Video- und Computerspiele, hat die BVT immer wieder das richtige Gespür für zukunftsfrüchtige Produkte bewiesen und den Grundstein für die Erfolgsgeschichte zahlreicher Branchensegmente gelegt.

Mit dem BVT Retail USA Portfolio Fund bietet die BVT nach Jahren wieder einen US-Income-Producing-Fund mit hohen, laufenden Ausschüttungen an und kombiniert dies erstmals mit einem erfolgreichen Konzept des weltweit umsatzstärksten Unternehmens Wal-Mart und der Zusammenarbeit mit einem seit über 90 Jahren im Bereich Retail tätigen, renommierten Fachpartner.

Schostak Brothers & Company

Die Schostak Brothers & Company, Inc., gegründet 1920, ist eine „full service commercial real estate company“ und eines der größten und am breitesten gefächerten Unternehmen für gewerbliche US-Immobilien im US-Bundesstaat Michigan.

Seit fast 90 Jahren in Familienbesitz, nunmehr in dritter Generation, hat das Unternehmen heute seinen Firmensitz in Livonia/Michigan. Gegründet als Maklerfirma, entwickelte sich das Unternehmen zu einem der führenden Projektentwickler und Objektverwalter in der Great Lakes Region im Norden der Vereinigten Staaten und der Metropolregion Detroit. Die Schostak Gruppe verwaltet eine Vielzahl von Objekten in den Immobiliensegmenten Shopping Center, Büroimmobilien und Wohnobjekte.

Mit dem Wal-Mart Supercenter Shadow Anchor Shopping Center Portfolio hat Schostak seine Kernkompetenz im Bereich Retail über die gesamten Vereinigten Staaten von Amerika weiter ausgedehnt.

Alice Shopping Center
im Bundesstaat Texas



Weitere Angaben

Emittent/Fonds	BVT Retail USA Portfolio GmbH & Co. KG	
Beteiligung	Die Anleger beteiligen sich als Direktkommanditist oder über einen Treuhänder als beschränkt haftender Gesellschafter (Kommanditist) an der BVT Retail USA Portfolio GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft). Die Fondsgesellschaft erwirbt eine Mehrheitsbeteiligung als beschränkt haftender Gesellschafter (Limited Partner) an der BVT Retail USA, L.P. (Holding LP), die wiederum im Rahmen eines Joint Ventures in die SFP/BVT Portfolio, L.P. (Joint Venture LP) investiert, die direkt oder indirekt 34 Shadow Anchor Shopping Center hält und betreibt.	
Anbieter	BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH	
Angebotsperiode	Bis zum 30.06.2009, verlängerbar bis zum 30.11.2009	
Eigenkapital des Fonds	US\$ 34,5 Mio.	
Joint Venture Gesellschaft	SFP/BVT Portfolio, L.P.	
Einlagen in das Joint Venture	BVT Retail USA Portfolio GmbH & Co. KG	US\$ 30,6 Mio.
	indirekt über die BVT Retail USA, L.P.	
	SFP Portfolio I, LLC (Schostak)	US\$ 3,4 Mio.
	Gesamt	US\$ 34,0 Mio.
Beteiligungen am Joint Venture	BVT	50,0 %
	BVT Retail USA, L.P.	49,9 % (Limited Partner)
	BVT Retail Development Corporation	0,1 % (General Partner)
	Schostak	50,0 %
	SFP Portfolio I, LLC	50,0 % (General Partner)
Fremdkapital Joint Venture	US\$ 101,66 Mio.	
Gesamtaufwand Joint Venture	US\$ 135,66 Mio.	
Gesamtinvestitionsvolumen	US\$ 139,56 Mio.	
Mindestzeichnung und Agio	US\$ 15.000, zuzüglich 5 % Agio; die gezeichnete Einlage muss über die Mindesteinlage hinaus durch 1.000 teilbar sein.	
Risiken	Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Solche Risiken rühren z.B. her aus den Bedingungen am Mikro- und Makrostandort der Immobilien, aus Vertragsbeziehungen, insbesondere mit den Mietern, Entwicklung des Mietmarktes, Leerständen, aus Risiken aus der Struktur als Kommanditist mit Ausschluss von der Geschäftsführung, aus fremder Sprache und fremden Rechtsgebräuchen, aus von der Prognose abweichender Ertragsentwicklung auf Ebene der Joint Venture Gesellschaft etc.. Auf die vollständige Darstellung der Risiken im Verkaufsprospekt wird verwiesen. Der Eintritt eines besonders schweren Risikos bis hin zur Kumulation mehrerer auch leichter Risiken, kann schlimmstenfalls zum Totalverlust der Einlage des Anlegers bzw. sogar zu dessen Haftung mit dem übrigen Vermögen führen.	
Anlegerzielgruppe	Das Beteiligungsangebot richtet sich vorwiegend an sicherheitsorientierte Anleger, die Wert auf kontinuierliche Ausschüttungen legen, die jedoch über ausreichende Liquidität und über einen längerfristigen Anlagehorizont verfügen und ihr bestehendes Vermögen diversifizieren wollen. Das Angebot ist nicht geeignet für Anleger, die eine Anlage mit einer festen Verzinsung oder einem bereits heute feststehenden Rückzahlungsbetrag zu einem festen Rückzahlungstermin suchen oder eventuell kurzfristig über ihre Einlage verfügen müssen.	
Veräußerungsbeschränkungen	Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht frei handelbar. Ihre Veräußerung unterliegt den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und den US-Wertpapiergesetzen. Sie sind weder in den USA noch in Kanada zum Handel zugelassen und dürfen weder in den USA oder Kanada noch an Personen mit Sitz/Wohnsitz in den USA/Kanada veräußert werden. Einen geregelten Zweitmarkt gibt es nicht.	

Dieser Angebotsüberblick dient allein der Vorabinformation und kann noch Änderungen unterliegen. Verbindlich ist ausschließlich der Verkaufsprospekt. Ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Veröffentlichung freigegebener Verkaufsprospekt wird einen Werktag vor Beginn des öffentlichen Angebots und bis zum Ende des öffentlichen Angebots bei der BVT Beteiligungs GmbH, Dr.-Max-Strasse 15, 82031 Grünwald, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Hinweis:

Das vorliegende Exposé dient allein der Vorabinformation über das Beteiligungsangebot. Wichtige entscheidungsrelevante Fakten sind nicht enthalten. Deshalb muss als Grundlage für eine Investitionsentscheidung in jedem Fall der ausführliche Verkaufsprospekt herangezogen werden, der insbesondere über die Risiken des Beteiligungsangebots umfassend informiert; eine solche umfassende Risikoaufklärung kann durch die vorliegende Vorabinformation weder geleistet noch ersetzt werden! Der Verkaufsprospekt wird einen Werktag vor Beginn des öffentlichen Angebots und bis zum Ende des öffentlichen Angebots bei der BVT Beteiligungs GmbH, Dr.-Max-Straße 15, 82031 Grünwald, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Auf die Veröffentlichung des Angebots wird in der Süddeutschen Zeitung hingewiesen.

Überreicht durch:



BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft für
internationale Vermögensanlagen mbH
Leopoldstraße 7, 80802 München
Tel.: 0 89/38165-0, Fax: 0 89/38165-201
E-Mail: info@bvt.de