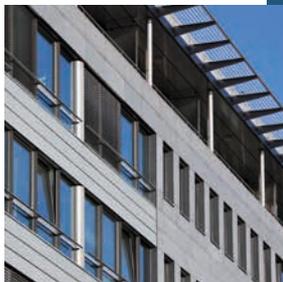




BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Kurzinformation



BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Zweitmarktportfolio II)

Investment-Highlights

Anlageklasse Immobilien:

- › Sachwertinvestitionen in Immobilien bieten Anlegern die Möglichkeit, von laufenden Mieteinnahmen und einer positiven Wertentwicklung zu profitieren.

Gezielte Diversifizierung:

- › Die Verteilung der Investitionen auf Immobilien an mehreren Standorten mit unterschiedlichen Nutzungsarten und mit Mietern aus verschiedenen Branchen, schafft eine erhöhte Einnahmesicherheit und sorgt für Stabilität im Portfolio.

Investitionsvorteil Zweitmarkt:

- › Bei Investitionen in Anteile an älteren Immobilienfonds, die am Zweitmarkt gehandelt werden, können aufgrund des Verkaufsdrucks/-wunschs des bisherigen Anlegers zum Teil signifikante Preisvorteile generiert werden.

Wirtschaftlichkeitsvorteile:

- › Im Vergleich zu Neuemissionen entfallen bei den am Zweitmarkt gehandelten Anteilen an bereits älteren geschlossenen Immobilienfonds in der Regel die nicht wertbildenden Kostenfaktoren.

Transparenzvorteile:

- › Ältere Beteiligungen bieten Transparenz durch bereits vorliegende Informationen zu Immobilien, Fonds und Management.

Attraktive Ausschüttungsprognose:

- › Auf Basis der professionellen Investitionsauswahl durch die BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG bestehen Chancen auf ein überdurchschnittlich wirtschaftliches Investment.

Wesentliche Risiken

Mit der Investition in den BVT Zweitmarktportfolio II sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, z. B.:

- › **Verlustrisiko:** Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.
- › **Veräußerungsrisiken,** falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.
- › **Marktzugangsrisiken** im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Immobilienbeteiligungen.
- › **Vermietungsrisiken,** falls Mietflächen in den Fondsobjekten nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder im Zusammenhang mit Neuvermietungen ungeplante Kosten entstehen.
- › **Fungibilitätsrisiken,** da die Anteile an der Investmentgesellschaft nur eingeschränkt handelbar sind.

Inhalt

Professionell am Zweitmarkt investieren.....	3
Zweitmarkt Immobilien – Investieren auf den zweiten Blick.....	4
Zweitmarkt – Bedeutung und Funktionsweise	6
Das Investitionskonzept.....	8
Anlagefokus	10
Auswahlkriterien für Investitionen	12
Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen	13
Der Fonds im Überblick.....	14
Investieren auf solider Basis	16
Risikohinweise	18
Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition	20







Professionell am Zweitmarkt investieren

Sachwertportfoliofonds eröffnen Anlegern in einem einzigen Beteiligungsangebot den Zugang zu einem ganzen Bündel von Sachwertbeteiligungen wie beispielsweise Immobilien.

Darüber hinaus können noch zusätzliche Sicherheitspuffer und Wirtschaftlichkeitsvorteile generiert werden, wenn ein solcher Portfoliofonds seine Investments nicht auf dem Erst-, sondern meist preisgünstiger auf dem Zweitmarkt – sozusagen „gebraucht“ – erwirbt.

Grundlage für erfolgreiche Zweitmarktinvestments muss eine detaillierte, tiefgreifende Analyse der angebotenen Beteiligungen über einen längeren Zeitraum hinweg sein. Sie bildet die Basis für einen im besten Wortsinne „preiswerten“ Einkauf von Immobilienbeteiligungen mit nachvollziehbarer Performance. Ein auf diese Weise kompetent betreutes Immobilien-Zweitmarktportfolio, breit gestreut über verschiedene Assetmanager, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Auflegungsjahre der ausgewählten Zielgesellschaften, bietet nicht nur einen Diversifizierungsgrad, der das Risiko eines signifikanten Kapitalverlustes reduziert, sondern bildet gleichzeitig die Basis für ein professionell strukturiertes Investment mit nachhaltig überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive.

Das Beteiligungsangebot am BVT Zweitmarktportfolio II stellt Ihnen ein solches Investment vor.

Zweitmarkt Immobilien – Investieren auf den zweiten Blick

Der BVT Zweitmarktportfolio II bietet Anlegern den Zugang zu einem breit gestreuten Engagement am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienbeteiligungen

Die BVT Unternehmensgruppe verfügt über ausgewiesene Expertise in der Anlageklasse Immobilien und bei der Strukturierung von Portfoliofonds

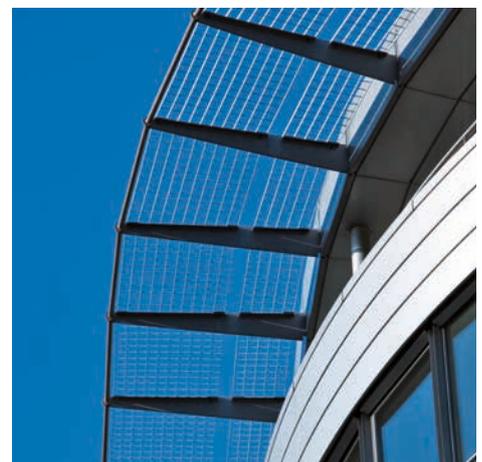
Unter den Sachwertanlagen kommt der Anlageklasse Immobilien nach wie vor eine zentrale Bedeutung zu. Insbesondere ist das Interesse von Anlegern am deutschen Immobilienmarkt vor dem Hintergrund der insgesamt stabilen politischen und wirtschaftlichen Situation hoch. Die föderale Struktur Deutschlands mit seinen unterschiedlichen Wirtschaftszentren von Landeshauptstädten bis hin zu aussichtsreichen Regionalstandorten, seinen vergleichsweise stabilen Immobilienmärkten ohne flächendeckende, preistreibende Blasenbildung und seiner vielfältigen Investoren- und Mieterlandschaft eröffnet hierbei eine erhebliche Bandbreite an Investitionsmöglichkeiten.

Jedoch bleiben Immobilien gerade bei zunehmendem Käuferandrang ein Investment, das professionellen Ansprüchen genügen muss und daher professionell gemanagt sein sollte. Unsystematische Einzelinvestitionen sind mit einem sinnvollen Diversifikationsgedanken nicht vereinbar. Eine Mehrzahl von Immobilienengagements – idealerweise in unterschiedlichen Ländern und Regionen, mit einer Vielzahl von Standorten und breiter Mieterbasis – scheitert für viele Anleger jedoch an dem hierfür notwendigen Anlagekapital und dem umfangreichen Auswahl- und Betreuungsaufwand, die ein solcher Portfolioaufbau erfordern würde. Auch sollten Immobilieninvestments trotz ihrer hohen Attraktivität nur einen angemessenen Teil des zur Anlage verfügbaren Vermögens ausmachen. Abhilfe können hier sogenannte Portfoliofonds schaffen, die dem Anleger in einem einzigen Beteiligungsangebot den Zugang zu einem ganzen Bündel von Immobilienbeteiligungen eröffnen. Ein Jahresbericht bietet eine zusammenfassende Übersicht über die Entwicklung des gesamten Portfolios.

Zweitmarkt Immobilien als Anlagealternative

So attraktiv und begehrt Immobilien im Ersterwerb auch sein mögen – für Investoren kann sich ein Blick auf den Zweitmarkt lohnen, denn „gebrauchte“ Immobilienbeteiligungen sind oft das interessantere Investment. Zum einen ist die Emission der Fonds, die am Zweitmarkt angeboten werden, in der Regel ein paar Jahre her. Somit gibt es mehr Informationen über die Wirtschaftlichkeit der Immobilien. Zum anderen sorgt auch der Verkaufsdruck des bisherigen Investors oftmals aufgrund des dadurch teilweise günstigen Preises einer Immobilienbeteiligung für eine bessere Rendite am Zweitmarkt.

Der BVT Zweitmarktportfolio II setzt diesen Investitionsansatz professionell um und eröffnet Anlegern den Zugang zu einem kompetent betreuten Zweitmarktportfolio aus Immobilienbeteiligungen, breit gestreut über verschiedene Initiatoren, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Laufzeiten.

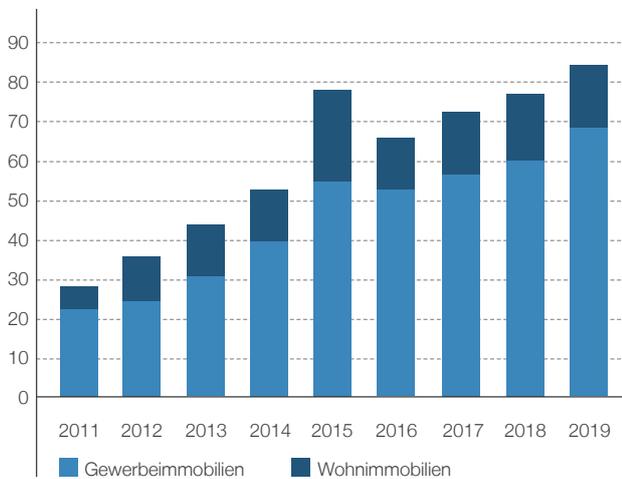


Das spricht für die Investition in den BVT Zweitmarktportfolio II:

- › Die Konzeption als Portfoliofonds erlaubt eine breite Diversifizierung des Anlagekapitals über eine Vielzahl von Standorten und Mietern mit zeitlich gestaffelten Investitionszeitpunkten.
- › Die Investition in ältere Beteiligungen birgt den erheblichen Erkenntnis- und Entscheidungsvorteil einer nachgewiesenen Historie der jeweiligen Zielgesellschaften mit bekannter Vergangenheitsperformance.
- › Der Ankauf von Anteilen am Zweitmarkt kann die Realisierung günstiger Einstiegspreise ermöglichen und die Chancen auf ein überdurchschnittlich wirtschaftliches Investment erhöhen.
- › Die BVT Unternehmensgruppe verfügt über ausgewiesene Expertise in der Anlageklasse Immobilien und bei der Strukturierung von Portfoliofonds – ein wichtiger Erfolgsfaktor, denn wer über fundierte Marktkenntnisse und Preiseinschätzungen für die gehandelten Objekte verfügt, kann deutliche Einkaufsvorteile erzielen und Fehlkäufe vermeiden.

Boomender Immobilienmarkt

Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland (2011–2019)¹



über
80 Mrd. €

Transaktionsvolumen in 2019
bei Wohn- und Gewerbeimmobilien
in Deutschland

¹ Quelle: CBRE Research, Q4 2019. <https://news.cbre.de/neuer-rekord-am-immobilieninvestmentmarkt-deutschland/>

Zweitmarkt – Bedeutung und Funktionsweise

Zweitmarktfonds bieten privaten und institutionellen Anlegern die Möglichkeit, in ein breit gestreutes, professionell analysiertes und in seiner Historie bekanntes Immobilienportfolio zu investieren

Mit einer Investition in den BVT Zweitmarktportfolio II die Vorteile am Zweitmarkt gezielt nutzen

teils signifikante Preisvorteile
älterer Immobilienfonds aufgrund
von Verkaufsdruck/-wunsch des
bisherigen Anlegers

mögliche Preisvorteile
gemessen am Erstmarkt

Informationsvorteile durch
teilweise belegbare Historie

breite Diversifizierung bei
Standorten, Nutzungsart,
Laufzeiten, Mietern

Risikomischung im Vergleich
zu Einzelinvestitionen

tiefgreifende Analysen und
qualifizierte Beurteilung durch
erfahrene Assetmanager

Vor dem Hintergrund teilweise hoher Einstiegspreise bei Immobilieninvestitionen am Erstmarkt, sind Fonds mit Zweitmarktanteilen eine interessante Alternative. Gehandelt werden solche Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in der Regel über Zweitmarktbörsen wie die Fondsbörse Deutschland und die Deutsche Zweitmarkt AG. Solche Fondsbörsen machen den kurzfristigen Handel mit langfristigen Assets in vielen Fällen überhaupt erst möglich. Wenn Fondsanleger kurzfristig Liquidität benötigen, wenn beispielsweise Enkel ererbte Fondsanteile zu Geld machen wollen, bietet der Zweitmarkt einen Ausweg und generiert andererseits Kaufchancen, die informierte Investoren nutzen können. Steigende Umsätze an den Zweitmarktbörsen verbessern die Markttransparenz, und das umso mehr, da in den letzten Jahren verschiedene an Emissionshäuser gebundene Handelsplattformen ihren Betrieb eingestellt haben und sich so der Handel vermehrt auf wenige Handelsplätze konzentriert.

Belegte Historie

Wer Sachwertbeteiligungen wie beispielsweise einen Immobilienfonds direkt während der Platzierung zeichnet, dem dient als Informationsgrundlage für die Entscheidung in erster Linie der Verkaufsprospekt einschließlich der dort angestellten Prognosen und Kalkulationen. Ob die zugrundeliegenden Annahmen über Kosten und Erträge zutreffend sind, erweist sich jedoch erst im Zuge der Laufzeit. Je „älter“ eine auf dem Zweitmarkt erworbene Beteiligung ist, desto mehr belegbare Informationen sind dem Anleger zugänglich: Der aktuelle Vermietungsstand und die bisherige Vermietungshistorie zeigen, ob das Management nachhaltig vermarktungstark agiert und ob der Standort die erhoffte Attraktivität tatsächlich aufweist. Geschäftsberichte und Anlegerreportings machen den bisherigen Ausschüttungsverlauf und das Abstimmungsverhalten der Anleger in Gesellschafterversammlungen transparent. Aufschluss über die Bauqualität gibt der Zustand der Immobilie nach mehreren Jahren Nutzung. Dann stellt sich heraus, ob die in der Kalkulation berücksichtigten Beträge, z. B. für Instandhaltung, realistisch angesetzt waren. Die Unsicherheit einer Investition auf dem Zweitmarkt sinkt demnach tendenziell mit steigendem „Alter“ der Beteiligung. Zusätzlich risikodämpfend wirkt die in aller Regel bereits fortgeschrittene Tilgung einer regelmäßig vorhandenen Fremdfinanzierung.

Ein Portfoliofonds bringt seinen Anlegern zusätzliche Wirtschaftlichkeitsvorteile, wenn er Investments nicht nur auf dem Erst-, sondern meist preisgünstiger auf dem Zweitmarkt erwirbt.



Besonderheiten des Marktes – Kompetenz entscheidet

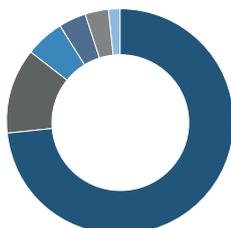
Auf dem Zweitmarkt für geschlossene Immobilienbeteiligungen ist es nach wie vor eng. Obwohl die Teilnehmerzahl steigt, bleibt die Transaktionszahl pro Marktsegment unverändert relativ gering. Solche Marktverhältnisse führen zu gewichtigen Vorteilen für diejenigen Marktteilnehmer mit höherem Informationsgrad. Wer also über fundierte Marktkenntnisse und Preiseinschätzungen für die gehandelten Objekte verfügt, kann deutliche Einkaufsvorteile erzielen und Fehlkäufe vermeiden. Deshalb sind Partner wie die BVT Unternehmensgruppe mit ausgewiesener Expertise in den jeweiligen Marktsegmenten ein wichtiger Erfolgsfaktor für ein Investment in Zweitmarktanteile.

ca. **74** %

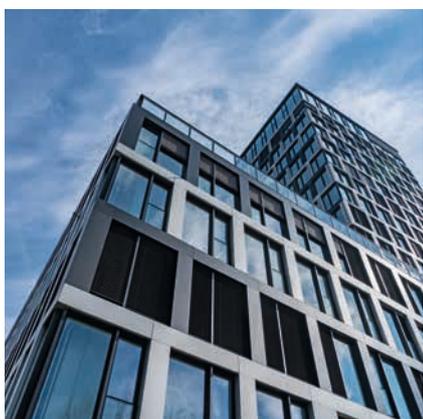
Anteil der Immobilienfonds am
Handelsumsatz im Zweitmarkt

Prozentualer Handelsumsatz mit Zweitmarktanteilen an der Fondsbörse Deutschland (Stand: Juni 2020)¹

- Immobilienfonds 73,61 %
- Schiffsfonds 12,22 %
- Flugzeugfonds 5,37 %
- Lebensversicherungsfonds 3,98 %
- Umweltfonds 3,43 %
- Übrige Assetklassen 1,39 %



¹ Quelle: Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG



Das Investitionskonzept

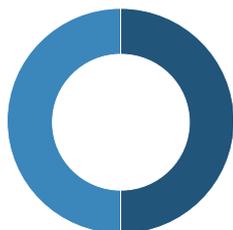
Der BVT Zweitmarktportfolio II investiert mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien. Sie beteiligt sich hierzu an anderen geschlossenen AIF. Diese erwerben auf dem Zweitmarkt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds.

Der BVT Zweitmarktportfolio II eröffnet Anlegern ein breit gestreutes Engagement am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienbeteiligungen „aus einer Hand“. Hierzu investiert der Fonds das von den Anlegern eingebrachte Kapital nach festgelegten Anlagebedingungen in mindestens zwei Spezial-AIF (geschlossene Alternative Investmentfonds für professionelle und semiprofessionelle Anleger). Diese sogenannten Zielinvestmentvermögen werden das Investitionskapital ihrerseits zum sukzessiven Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Immobilienbeteiligungen (Zielgesellschaften) durch Erwerb solcher Beteiligungen am Zweitmarkt verwenden.

Zunächst erwirbt der BVT Zweitmarktportfolio II im Umfang von mindestens jeweils 30 % des investierten Kapitals Anteile an den beiden Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Zweitmarkt Büro II) und BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Zweitmarkt Handel II):

Zielallokation

- BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG 50 %
- BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG 50 %



- › Der BVT Zweitmarkt Büro II erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Anteile an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften, die überwiegend (d. h. zu mehr als 50 % der vermietbaren Fläche) in **Immobilien mit der Nutzungsart Büro** investieren.
- › Der BVT Zweitmarkt Handel II erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Anteile an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften, die überwiegend (d. h. zu mehr als 50 % der vermietbaren Fläche), direkt oder indirekt in **Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien** investieren.

Die beiden Spezial-AIF investieren auf diese Weise überwiegend in deutsche Immobilien und mit der Absicht, die Anteile und Beteiligungen langfristig zu halten. Bei Eintritt unerwarteter Wertentwicklungen können die Spezial-AIF auch Gelegenheiten für einen vorzeitigen Verkauf nutzen.

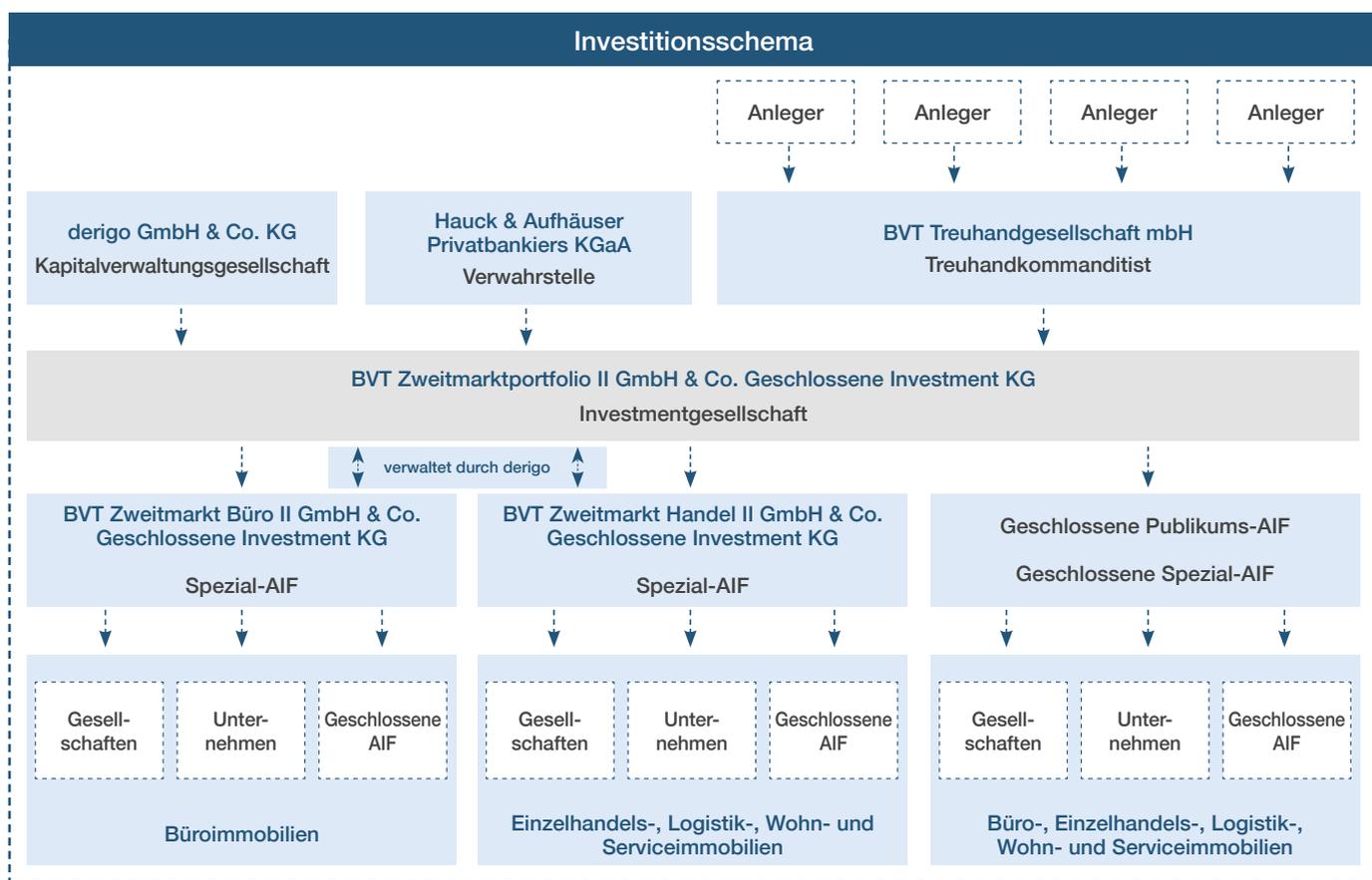


Für die Anlage der verbleibenden 40 % des investierten Kapitals sind keine Mindestquoten festgelegt. Insoweit kann die Investmentgesellschaft nicht nur Anteile an den beiden genannten Spezial-AIF erwerben, sondern auch Anteile an anderen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF mit vergleichbarer Anlagepolitik sowie Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben.

ca.
50-60

Zielinvestitionen sind mittelbar geplant

Ein auf diese Weise kompetent betreutes Zweitmarktportfolio, breit gestreut über verschiedene Assetmanager, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Auflegungsjahre der ausgewählten Zielgesellschaften, bietet nicht nur einen Diversifizierungsgrad, der das Risiko eines signifikanten Kapitalverlustes reduziert, sondern bildet gleichzeitig die Basis für ein Investment mit nachhaltig überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive.



Anlagefokus

Deutsche Immobilien haben sich in den zurückliegenden Jahrzehnten als absolut sinnvolle Kapitalanlage mit langfristig ansprechender Wirtschaftlichkeit erwiesen. Allerdings nur dann, wenn sie professionell ausgewählt und betreut wurden.

Über eine Investition in den BVT Zweitmarktportfolio II wird der Anleger plangemäß über die beiden Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Büro II und BVT Zweitmarkt Handel II mittelbar an einer Vielzahl von Immobilien beteiligt sein. Deren Mietflächen verteilen sich über ein weites Spektrum von Nutzungsarten in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen und Serviceimmobilien.

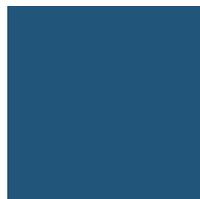
Der BVT Zweitmarktportfolio II investiert mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien

Büroimmobilien

Deutschland verfügt über einen ausgesprochen breit aufgestellten Immobilienmarkt, der auch abseits der Hochburgen Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Berlin, Stuttgart und München vielfältige Investmentchancen in Büroimmobilien bietet. Interessant erscheinen neben den klassischen Immobilienhochburgen, in denen das Angebot durch die lebhaftere Nachfrage aus dem In- und Ausland schon knapp zu werden beginnt, auch wachstumsstarke Mittelzentren wie beispielsweise Bonn, Karlsruhe oder Mannheim. Solche „Potenzial“-Standorte zeichnen sich durch gesunde Wirtschaftsdaten, geringere Marktschwankungen und niedrigere Kaufpreise als die prominenten Zentren aus.

Einzelhandel

Aufgrund der zunehmenden Knappheit herausragender Core-Büroobjekte an A-Standorten geraten Einzelhandelsimmobilien immer mehr in den Fokus institutioneller und privater Investoren. Der Markt ist dabei ausgesprochen segmentiert: Von Shoppingcentern und Fachmarktzentren über freistehende Fach- und Supermärkte bis hin zu Geschäftshäusern in etablierten 1a-Innenstadtlagen deutscher Groß- und Mittelstädte. Die Entwicklung zeigt einen eindeutigen Trend zum großflächigen Einzelhandel, der Kunden ein positives Einkaufserlebnis ermöglicht.



Logistik

Logistikimmobilien zählen in einer wachsenden Volkswirtschaft zu den unabdingbaren Voraussetzungen für ein Prosperieren von Produktion und Handel. Dabei handelt es sich um einen vergleichsweise intransparenten und regional stark differenzierten Markt, der hohe Anforderungen an Kompetenz und Vernetzung der Investoren stellt. Die seit Jahren ungebrochene wirtschaftliche Stärke Deutschlands macht es zu einem der bevorzugten Standorte für Investitionen in Logistikimmobilien, die wegen des anhaltenden Online-Booms weiterhin eine beliebte Anlageklasse sind.

+19%

Steigerung des Investitionsvolumens auf dem Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobiliën 2019 im Vergleich zu 2018 (Quelle: ZIA)

Wohnen

Deutsche Wohnimmobilien sind nach einer Phase geringerer Beachtung seitens der Investoren bereits seit einigen Jahren eines der attraktivsten und gefragtesten Marktsegmente. Steigende Nachfrage besonders in zuzugsstarken Metropolen und sogenannten „Schwarmstädten“ trifft auf eine regional unausgeglichene Neubautätigkeit, sodass verschiedentlich eine Überhitzung befürchtet wird. Allerdings überwiegt die Einschätzung, dass zwar Übertreibungen an einzelnen Teilmärkten (beispielsweise München und Hamburg) nicht von der Hand zu weisen sind, jedoch aus verschiedenen Überlegungen derzeit noch keine „Blasenbildung“ anzunehmen sei. In Ballungszentren, Universitätsstädten und Ferienregionen erwarten Marktbeobachter weiterhin steigende Preise wegen der besonders starken Nachfrage. Aufgrund der „Mietpreisbremse“ dürfte sich die Neubautätigkeit auch in Zukunft in einem eher überschaubaren Rahmen bewegen, sodass ein Angebotsüberhang kaum zu befürchten ist.

Auslandsimmobilien

Eine ausschließliche Konzentration auf den heimischen Immobilienmarkt liefe den Prinzipien von Risikostreuung und Diversifizierung zuwider. Das haben institutionelle Investoren längst erkannt und die einseitige Konzentration auf den deutschen Immobilienmarkt, wie sie in den Jahren nach der Finanzkrise teilweise zu beobachten war, inzwischen wieder aufgegeben.

Für die beiden Zielinvestmentgesellschaften des vorliegenden BVT Zweitmarktportfolio II kommen sowohl inländische als auch ausländische Objektstandorte für Investitionen in Frage.



Auswahlkriterien für Investitionen

Der Erfolg versprechende Einkauf auf dem Zweitmarkt erfordert eine detaillierte Kenntnis des Marktes

Die Auswahl geeigneter und aussichtsreich erscheinender Zielgesellschaften erfolgt auf Ebene des BVT Zweitmarkt Büro II und des BVT Zweitmarkt Handel II anhand der jeweiligen Anlagebedingungen des betreffenden Spezial-AIF durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG. Dabei werden eine Vielzahl von Beurteilungsparametern berücksichtigt.

Bei der konkreten Auswahl von Zielgesellschaften für die beiden Spezial-AIF werden vorrangig die nachfolgenden Kriterien untersucht und ins Kalkül gezogen:

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| › Immobilie | › Management |
| › Wirtschaftlichkeit | › Risikobetrachtung |
| › Einnahmesicherheit | › Kursniveau am Zweitmarkt |
| › Finanzierungsstruktur | |

Die vorstehenden, quantifizierbaren Einzelparameter finden Eingang in eine Wirtschaftlichkeitsprojektion für die betreffende Zielgesellschaft. Aus den prognostizierten Zahlungsströmen lassen sich die erwarteten Ausschüttungsverläufe und der erwartete Schlusswert einer Beteiligung ableiten. Diese Daten werden dann mit dem aktuellen Kursniveau einer Beteiligung am Zweitmarkt abgeglichen und hieraus abgeleitet, ob eine Investition zu den aktuellen Rahmenbedingungen und Erwartungen empfehlenswert erscheint.

Auswahl- und Investitionsprozess

Die Auswahl der Zielfonds erfolgt in zwei Stufen:

1. Stufe

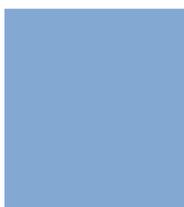
Externer Analyst erstellt Zielfondsanalysen für aussichtsreiche Fonds

- › berücksichtigt insbesondere die Wirtschaftlichkeitsparameter: Vermietungssituation, Standort- und Immobilienqualität, künftige Anschlussfinanzierung, späterer Objektverkauf etc.

2. Stufe

derigo GmbH & Co. KG prüft und verifiziert Zielfondsanalysen

- › Beurteilung eines möglichen Investments auf Basis langjähriger Immobilienexpertise
- › Festlegung eines sinnvollen maximalen Ankaufskurses
- › Finale Investitionsentscheidung der Kapitalverwaltungsgesellschaft



Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Im Basis-Szenario wird eine Gesamtausschüttung von 165 % des Eigenkapitals angestrebt

Die an die Anleger erfolgenden Auszahlungen verfügbarer Liquidität (Ausschüttungen) beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge. Der Gesamtbetrag der während der Dauer der Investmentgesellschaft möglichen Ausschüttungen (Gesamtausschüttung) ist abhängig von den Marktbedingungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft prognostiziert unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage:

Basis-Szenario

Das Basis-Szenario stellt eine Prognose der während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft erwarteten Ausschüttungen an die Anleger dar. Diese hängen maßgeblich von der Marktentwicklung der Immobilienpreise und der Konditionen für Immobilienkredite ab. Im Basis-Szenario wird angenommen, dass bei der Veräußerung von Immobilien durch die Zielgesellschaften (in der Größenordnung von zwei Jahresnettomieten) niedrigere Kaufpreise erzielt werden als im derzeitigen Marktumfeld und dass die Zinsen für Immobilienkredite in den nächsten fünf Jahren von derzeit 1,5 % auf 4,0 % steigen.

Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Zielgesellschaften bei der Veräußerung von Immobilien erzielbaren Immobilienkaufpreise um 10 % niedriger liegen und die Kreditzinsen um 10 % höher als im Basis-Szenario. Der dargestellten unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt nicht die ungünstigste anzunehmende Entwicklung zugrunde.

Überdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Zielgesellschaften bei der Veräußerung von Immobilien erzielbaren Immobilienkaufpreise um 10 % höher liegen und die Kreditzinsen um 10 % niedriger als im Basis-Szenario.

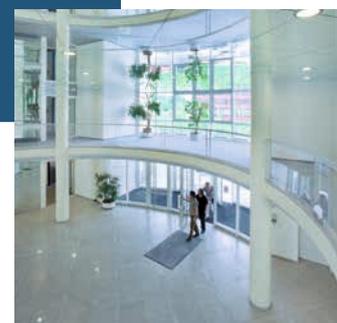
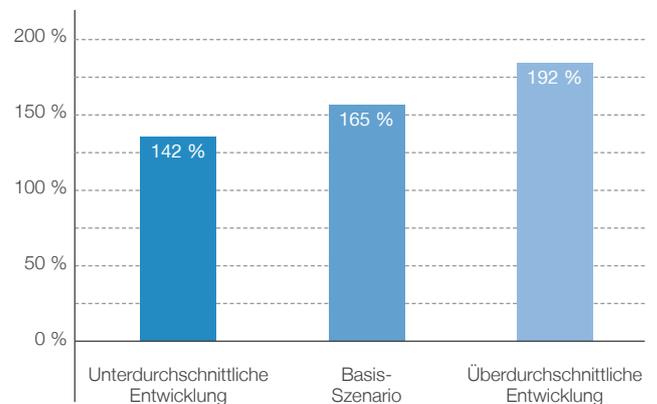
¹ Bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage, vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bei der Analyse der prognostizierten Rentabilität, ist der vom Anleger zusätzlich zu leistende Ausgabeaufschlag zu berücksichtigen.

ca. **142-192%**

Prognostizierte Gesamtausschüttung
(Kapitalrückzahlung und Erträge)¹

**Prognostizierte Gesamtausschüttung¹ 2020 bis 2034
(Kapitalrückzahlung und Erträge)
in Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage**



Der Fonds im Überblick

Der BVT Zweitmarktportfolio II bietet Anlegern den Zugang zu einem breit gestreuten Engagement am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienbeteiligungen

4%

der gezeichneten Kommanditeinlage als jährliche Ausschüttungen (Kapitalrückzahlungen und Erträge) prognostiziert¹

Der BVT Zweitmarktportfolio II ist ein nach dem Kapitalanlagegesetzbuch voll regulierter geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF). Verwaltet wird er durch die BVT Tochtergesellschaft derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Fonds investiert mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien. Er beteiligt sich hierzu an anderen geschlossenen AIF. Diese erwerben auf dem Zweitmarkt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds.

Wie Sie sich beteiligen können

Die Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Der Ausgabepreis als Summe aus der gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag ist nach der Annahme eines Zeichnungsangebots durch die Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum jeweiligen Monatsende fällig. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können nicht zurückgegeben werden. Wichtig für Anleger mit Wohnsitz in Deutschland: Sie erzielen aus der Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sodass sämtliche Veräußerungsgewinne unabhängig von der Haltedauer steuerpflichtig sind. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die Beteiligungsstruktur

Der BVT Zweitmarktportfolio II ist nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) gesetzlich reguliert. Die Anleger erwerben Anteile an einem inländischen Investmentvermögen in der Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (Investmentgesellschaft). Bei prognosegemäßem Verlauf wird das von den Anlegern eingesetzte Kapital durch die jährlichen Ausschüttungen der Investmentgesellschaft bis zum Ende des Jahres 2034 zurückgeführt sein¹. Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31.12.2034, nach der sie bei prognosegemäßem Verlauf aufgelöst und ihr restliches Vermögen verwertet wird. Die Gesellschafter können beschließen, dass die Laufzeit der Investmentgesellschaft verlängert wird, längstens jedoch bis zum 31.12.2038. Es werden unter den auf Seite 30 des Verkaufsprospekts dargestellten Annahmen ab dem Jahr 2021 Ausschüttungen in Höhe von jährlich 4,0 % der gezeichneten Kommanditeinlagen prognostiziert¹. Die Ausschüttungen verstehen sich zeitanteilig entsprechend der Beteiligungsdauer des Vorjahres.



¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Eignung für Anleger

Der BVT Zweitmarktportfolio II richtet sich an Privatanleger sowie an professionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB, die das Ziel der Vermögensoptimierung verfolgen und einen langfristigen Anlagehorizont von mindestens 15 Jahren haben. Es handelt sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Anleger kann finanzielle Verluste tragen (bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals) und legt keinen Wert auf Kapitalschutz. Der BVT Zweitmarktportfolio II fällt bei der Risikobewertung auf einer Skala von 1 (sicherheitsorientiert) bis 7 (sehr risikobereit) in Risikoklasse 6.

Eine Beteiligung am BVT Zweitmarktportfolio II ist nicht geeignet: für Anleger, die nur über Basis-Kenntnisse und/oder geringe Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen; für Anleger, die Wert auf Kapitalerhalt legen und keinen vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können; für Anleger, die nicht über eine hohe Risikobereitschaft verfügen; für Anleger, die eine Anlage mit einer festen Verzinsung suchen; für Anleger, die eine Anlage mit einem bereits heute feststehenden Rückzahlungsbetrag zu einem festen Rückzahlungstermin suchen; für Anleger, die vor dem Ablauf von 15 Jahren über den investierten Betrag verfügen müssen.

Wichtiger Hinweis:

Die Markteinschätzung beinhaltet aufgrund der Aktualität der momentanen Lage noch keine der Marktunsicherheiten, welche durch die COVID-19 Situation verursacht werden. Aufgrund der Pandemie ist von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich getroffener Prognosen auszugehen.

Produkteckdaten

Ziele	Während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft sollen Liquiditätsüberschüsse in Euro erzielt werden, die bei prognosegemäßem Verlauf in der Regel einmal jährlich an die Anleger ausgezahlt (ausgeschüttet) werden.
Zielinvestitionen	Zu Beginn steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll. Die Investmentgesellschaft erwirbt im Umfang von mindestens 30 % des investierten Kapitals Anteile an dem durch die derigo GmbH & Co. KG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Zweitmarkt Büro II) und ebenfalls im Umfang von mindestens 30 % des investierten Kapitals Anteile an dem durch die derigo GmbH & Co. KG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Zweitmarkt Handel II).
Zielvolumen	Es wird ein Kommanditkapital von 20 Mio. EUR angestrebt.
Prognostizierte Gesamtausschüttung (Kapitalrückzahlung und Erträge)¹	Ca. 142–192 % (im Basis-Szenario 165 %), bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage, vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger.
Prognostizierte jährliche Ausschüttung (Kapitalrückzahlung und Erträge)¹	Es werden unter den auf Seite 30 des Verkaufsprospekts dargestellten Annahmen ab dem Jahr 2021 Ausschüttungen (Kapitalrückzahlung und Erträge) in Höhe von jährlich 4,0 % der gezeichneten Kommanditeinlagen prognostiziert.
Geplante Laufzeit	Der BVT Zweitmarktportfolio II ist ein geschlossener AIF. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können nicht zurückgegeben werden. Die Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2034 befristet („Grundlaufzeit“). Die Gesellschafter können die Fortsetzung der Investmentgesellschaft beschließen, längstens jedoch bis zum 31.12.2038. Die Investmentgesellschaft wird zum Ende dieser Dauer aufgelöst und ihr restliches Vermögen verwertet.

Hinweis: Bitte beachten Sie die allein maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten als Grundlage einer Anlageentscheidung.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bei der Analyse der prognostizierten Rentabilität, ist der vom Anleger zusätzlich zu leistende Ausgabeaufschlag zu berücksichtigen.

Investieren auf solider Basis

Die BVT Unternehmensgruppe erschließt seit über 40 Jahren Anlegern die vielfältigen Chancen von Investitionen in Immobilien

Die derigo GmbH & Co. KG (derigo) als Anbieter des vorliegenden Beteiligungsangebots ist ein Unternehmen der BVT Unternehmensgruppe. Als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) ist sie konzeptionell verantwortlicher Initiator und Verwalter der geschlossenen Alternativen Investmentfonds der BVT Unternehmensgruppe.

Über 40 Jahre Erfahrung in der Sachwertanlage Immobilien

BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick per 31.12.2019)

- › 1976 gegründet
- › über 6,8 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- › über 3,4 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- › über 3,5 Mrd. EUR Assets under Management
- › über 70.000 Anleger

Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta sowie Büros in Berlin, Köln und Boston, ist ein bankenunabhängiger Assetmanager und erschließt seit über 40 Jahren deutschen Privatinvestoren sowie institutionellen Kapitalanlegern die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. Im Fokus stehen die Anlageklassen Immobilien USA und Deutschland, Energie und Infrastruktur, Private Equity sowie Portfoliokonzepte.

Die BVT verfügt insbesondere über fundierte Erfahrung in der Strukturierung von Portfoliofonds. Bereits 2005 wurde zusammen mit Dr. Werner Bauer die Top Select Fund Serie aufgelegt, die seither Maßstäbe im Bereich der Portfoliofonds setzt. Als Dachfonds investieren die Top Select Funds in Zielfonds von Gesellschaften, die auf die jeweilige Anlageklasse spezialisiert sind. Daneben werden auf Basis dieses Multi-Asset-Konzepts seit 2014 nach dem KAGB regulierte AIF der BVT Concentio Serie exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert. Diese Fondsserie wurde Anfang 2020 um eine Investitionsmöglichkeit mit Fokus auf Nachhaltigkeit erweitert.

Im Bereich der Zweitmarktportfolio Fonds hat die derigo 2015 mit dem Real Select Secondary Fund und dem Real Select Secondary Office Fund zwei Spezial-AIF aufgelegt, die in den Aufbau ausgewogener, breit diversifizierter Portfolios aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen investieren, die sie am Zweitmarkt erwerben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Nutzungsarten Einzelhandel, Logistik und Wohnen bzw. Büroimmobilien. Beide Fonds wurden Ende 2018 geschlossen. Ende 2019 gingen die Folgefonds BVT Zweitmarkt Handel II und BVT Zweitmarkt Büro II an den Start. Ab 2017 wurde auch Privatanlegern mit der IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (IFK Select Zweitmarktportfolio), dem Vorgängerfonds des vorliegenden Angebots, eine Beteiligungsmöglichkeit mit Fokus auf Zweitmarktinvestitionen eröffnet.



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA
Weitere Niederlassung in Boston



Neuer Sitz der BVT im Werksviertel, München
Weitere Niederlassungen in Berlin und Köln

Beispielhafte Diversifikation des Vorgängerfonds

Über eine Beteiligung an dem Vorgängerfonds IFK Select Zweitmarktportfolio sind Anleger mittelbar in ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen investiert, die am Zweitmarkt erworben wurden. Dieser Fonds wurde zum 31.12.2019 geschlossen.

Der IFK Select Zweitmarktportfolio wird ebenfalls durch die derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und ist in vergleichbarer Weise konzipiert wie das vorliegende Beteiligungsangebot. Auch dieser Fonds hat in Spezial-AIF investiert – zum einen in dieselben wie auch das vorliegende Beteiligungsangebot investieren wird, den BVT Zweitmarkt Büro II und BVT Zweitmarkt Handel II. Zum anderen erfolgten die Investitionen des IFK Select Zweitmarktportfolio vorwiegend in zwei bereits im Jahr 2016 aufgelegte geschlossene Spezial-AIF: den Real Select Secondary Fund (RSS) und den Real Select Secondary Office Fund (RSSO). Diese Gesellschaften verfügen über ein Kommanditkapital in Höhe von 9,8 Mio. EUR (RSS) bzw. 10,8 Mio. EUR (RSSO). Beide sind aktuell voll investiert und haben bis April 2020 Anteile an insgesamt 23 Zielgesellschaften (RSS) bzw. 26 Zielgesellschaften (RSSO) erworben.

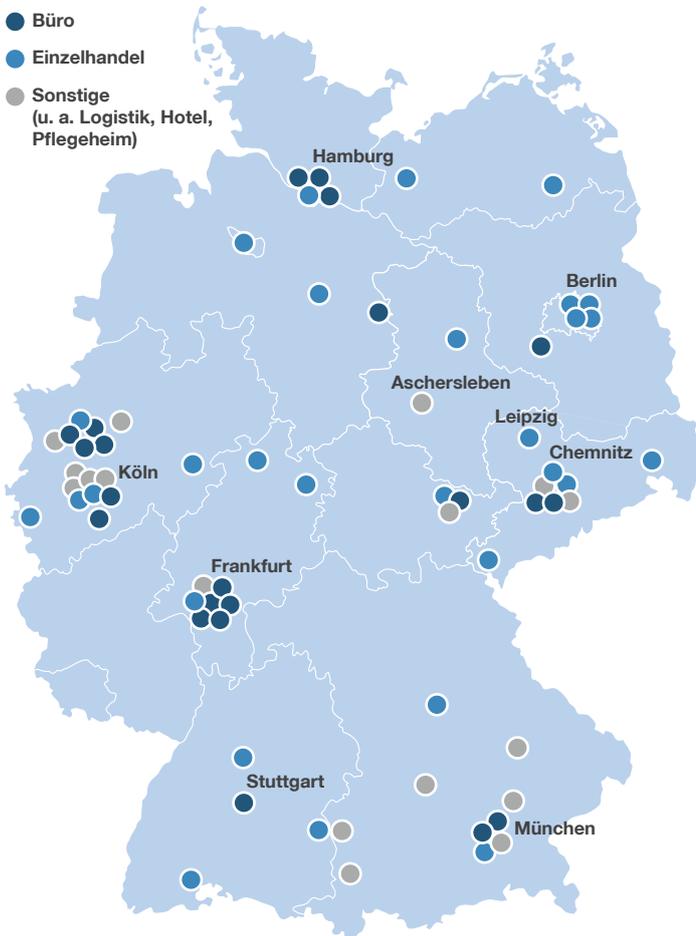
Die dadurch bislang erreichte Diversifikation des IFK Select Zweitmarktportfolio ist nachfolgend grafisch dargestellt. Die Grafiken dienen allerdings ausschließlich der Veranschaulichung der Diversifikationsbreite, die ein solches Fondskonzept ermöglicht – sie stellen nicht die Investitionen des vorliegenden Beteiligungsangebots BVT Zweitmarktportfolio II dar. Auch sind sie kein verlässliches Indiz für die künftige Diversifikation des BVT Zweitmarktportfolio II.

Vorgängerfonds IFK Select Zweitmarktportfolio

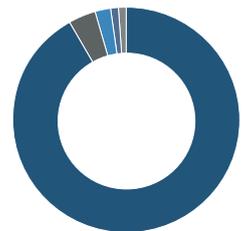
Diversifikation nach Standorten

Darüber hinaus umfasst das Portfolio weitere Beteiligungen mit Objekten im Ausland: Belgien (1), Luxemburg (3), Neuseeland (2), Polen (2)

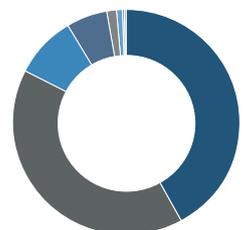
Grundlage der Auswertung sind die auf die Zweitmarktinvestitionen anteilig entfallenden Mietflächen der mittelbar erworbenen Immobilien (teilweise bereits veräußert bzw. noch im Ankaufsprozess).



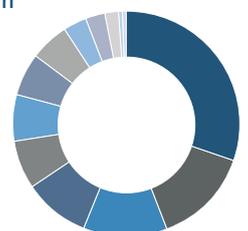
Länder



Nutzungsarten



Deutsche Immobilien nach Bundesländern



Risikohinweise

Eine Beteiligung am BVT Zweitmarktportfolio II bietet attraktive Chancen, ist aber auch mit Risiken verbunden

Wesentliche Risiken

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die nachfolgend genannten wesentlichen Risiken haben Einfluss auf das Risikoprofil der Investmentgesellschaft. Sie berücksichtigen die durch die Zielgesellschaften verursachten Risiken, soweit diese für die Investmentgesellschaft insgesamt wesentlich sein dürften:

- › **Marktzugangsrisiken.** Es ist nicht sicher, dass genügend geeignete Zielgesellschaften gefunden werden, die den Anlagebedingungen der Zielinvestmentvermögen entsprechen. Es besteht das Risiko, dass Investitionen in Zielgesellschaften später als geplant getätigt werden. Dies kann dazu führen, dass Erträge aus den Zielgesellschaften geringer ausfallen als angenommen oder dass Risiken aus Zielgesellschaften in Kauf genommen werden müssen, bei deren Eintritt Verluste hinzunehmen wären.
- › **Portfolio- und Marktrisiken.** Es besteht das Risiko, dass die Zielgesellschaften die kalkulierten Erlöse aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf der von ihnen erworbenen Investitionsobjekte nicht erwirtschaften. Die wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaften wird von einer Vielzahl von Risikofaktoren beeinflusst. Hierzu zählen: die allgemeine Konjunkturerwicklung, die Entwicklung der Immobilien- und Kapitalmärkte, die Auswahl der Anlageobjekte sowie spezielle Risiken in einzelnen Zielgesellschaften. Der Eintritt solcher Risiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen.
- › **Risiken in der Assetklasse Immobilien.** Bei Investitionen in der Assetklasse Immobilien besteht insbesondere das Risiko, dass die kalkulierten Mieten und die für den Fall einer Veräußerung kalkulierten Erlöse nicht erzielt werden können. Als Ursachen kommen in Betracht: Verzögerte Fertigstellung der Immobilie, Mängel der Immobilie, Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters, Leerstand der Immobilie wegen Überangebots, Absinken der marktüblichen Miete und damit Vermietbarkeit nur zu schlechteren Konditionen. Die Vermietbarkeit von Büroimmobilien hängt insbesondere vom Bedarf an Büroarbeitsplätzen am jeweiligen Standort ab. Dieser kann aufgrund konjunktureller Einflüsse allgemein sinken oder an einzelnen Standorten zurückgehen. Diese Einflüsse können sich sowohl auf die laufenden
- den Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken. Es kann zu nicht kalkulierten Kostensteigerungen kommen, z. B. für notwendige Renovierungen und bei der Fremdfinanzierung. Bei Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen besteht insbesondere das Risiko, dass der für den Verkauf der Immobilie kalkulierte Erlös nicht oder nicht zu dem geplanten Zeitpunkt erzielt werden kann. Dies kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen.
- › **Fremdfinanzierungsrisiken.** Es besteht das Risiko, dass Zielgesellschaften ihre Verpflichtungen aus Darlehensverträgen nicht ordnungsgemäß erfüllen. Dies kann zu Zwangsverwaltung und Zwangsveräußerung der Investitionsobjekte der Zielgesellschaften führen. Aus dem Veräußerungserlös bei Verkauf von Objekten durch die Zielgesellschaften sind vorrangig die Darlehensmittel zurückzuzahlen. Dabei kann die Kreditaufnahme einzelner Zielgesellschaften, insbesondere bei Spezial-AIF, das Eigenkapital des jeweiligen AIF um ein Mehrfaches übersteigen. Fremdfinanzierungsrisiken können zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen.
- › **Währungsrisiken.** Ein Teil der Investitionen der Zielgesellschaften sowie der Einnahmen der Zielgesellschaften wird in ausländischen Währungen erfolgen. Die Entwicklung der Währungskurse kann starken Schwankungen unterliegen, die zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen können.
- › **Auslandsrisiken.** Es besteht das Risiko, dass die Rechtsverfolgung gegenüber ausländischen Vertragspartnern nur unter erschwerten Bedingungen oder gar nicht möglich ist. Außerdem können Beschränkungen im Kapitalverkehr dazu führen, dass Erlöse nicht in das Inland geschafft werden können oder ausländische Beteiligungen unwirtschaftlich werden. Dies kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen.
- › **Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken.** Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko, dass ihre Vertragspartner, einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), zahlungsunfähig werden oder die abgeschlossenen Verträge nicht beanstandungsfrei erfüllen. Es kann zur Insolvenz von Zielgesellschaften, der Zielinvestmentvermögen, der KVG und der Investmentgesellschaft kommen. Hierdurch können auch dem Anleger Verluste entstehen. Es besteht keine Absicherung der Anleger über ein Einlagensicherungssystem.

- › **Rechtsänderungs- und Steuerrisiken.** Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis (auch im Hinblick auf die Regulierung der Kapitalmärkte, darunter die Regulierung der Verwaltung von Investmentvermögen) in Deutschland oder einem der Investitionsländer, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder der Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und den einzelnen Investitionsländern können zu Verlusten führen. Es besteht das Risiko einer abweichenden Beurteilung der steuerlichen Verhältnisse durch Finanzbehörden und Gerichte mit negativen steuerlichen Auswirkungen. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.
- › **Fungibilitätsrisiken.** Die Anteile sind nur eingeschränkt handelbar. Es ist möglich, dass sie nicht veräußert werden können oder dass kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.
- › **Risiko von Interessenkonflikten.** Es kann zu Interessenkonflikten im Hinblick auf andere von der KVG verwaltete Investmentvermögen kommen. Es können Anreize bestehen, ein anderes Investmentvermögen zu bevorzugen. Es kann zu einer Konkurrenz mit anderen Investmentvermögen bei Investitions- und Desinvestitionsmöglichkeiten kommen. Dies kann zu Verlusten bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen.
- › **Risiken aus Pandemien.** Im Frühjahr 2020 hat sich die durch das Coronavirus SARS-CoV-2 ausgelöste Krankheit COVID-19 zu einer weltweiten Pandemie entwickelt. Die Bestrebungen zur Eindämmung sind mit weitreichenden Einschränkungen des allgemeinen und wirtschaftlichen Lebens in nahezu allen Staaten der Welt verbunden. Es besteht die Gefahr, dass dies zu einer deutlichen Abschwächung der Weltwirtschaft führt. Aktuell sind im Immobilienbereich Hotel- und Freizeitimmobilien besonders stark von der Krise betroffen, da die Mieter bzw. Betreiber ihre Geschäftstätigkeit zunächst vollständig einstellen mussten. Mit COVID-19 in Verbindung stehende Umsatzrückgänge im Einzelhandel, sei es durch Geschäftsschließungen oder geändertes Käuferverhalten, können zu Mietausfällen und erhöhten Leerstandsraten führen. Es ist auch möglich, dass in Folge der Pandemie die Nachfrage nach Büromietflächen zurückgeht, da zunehmend Arbeitsplätze von Büros ins Homeoffice verlagert werden. In allen dargelegten Fällen kann dies zu Einnahmeausfällen und Wertverlusten betroffener Immobilien führen. Die Dauer dieser Pandemie und damit der Zeitraum, in dem die Einschränkungen erforderlich sind,

sind heute nicht abzusehen. Bei längerem Anhalten kann sich hieraus eine allgemeine Weltwirtschaftskrise entwickeln, die auch das Ausmaß der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 übertreffen kann. Dies könnte bei allen Investitionen der Investmentgesellschaft zu Wertverlusten führen oder die angestrebten Investitionen nicht oder nicht in der vorgesehenen Zeit ermöglichen. Es ist auch möglich, dass nach einer scheinbaren Überwindung der Pandemie eine zweite Welle von Infektionen mit noch gravierenderen Auswirkungen folgt und beispielsweise zwischenzeitlich erfolgte Investitionen der Investmentgesellschaft Wertverluste erleiden. Auch ist es möglich, dass sich nach einigen Jahren eine ähnliche Katastrophe wiederholt. Dies kann zu Verlusten führen und sich somit anlagegefährdend auswirken.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können hier nicht vollständig erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 20 ff.).

Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition

Ein intaktes Gleichgewicht unserer Umwelt ist unabdingbar für unser Leben. Das bedeutet für jeden von uns die Verpflichtung, mit den Ressourcen möglichst nachhaltig umzugehen, indem wir nicht mehr verbrauchen als nachwachsen oder sich regenerieren kann.

Über
30 Jahre

Erfahrung in den Assetklassen
Energie und Infrastruktur

Die Überzeugung für nachhaltiges Handeln ist bei den Gesellschaftern der BVT Unternehmensgruppe fest verankert: BVT Gründer Harald von Scharfenberg erkannte bereits früh das Potenzial grüner Energien – nutzten seine Ahnen doch bereits Ende des 19. Jahrhunderts regenerative Energie in Form von Wasserkraft. Ebenso Dr. Werner Bauer, geschäftsführender Gesellschafter der derigo, der ein eigenes Wasserkraftwerk betreibt.

Bereits seit 1988 ist BVT im Segment Energie und Infrastruktur aktiv und hat als erstes Emissionshaus in Deutschland einen Publikumsfonds aufgelegt, der in Windkraftanlagen investiert. Damit hat BVT seit über 30 Jahren in diesen Assetklassen umfangreiches Know-how gesammelt und zahlreiche Beteiligungsangebote realisiert, bei denen Ökologie und Ökonomie im Einklang stehen. Jüngstes Beispiel ist das 2019 eingeführte Concentio Energie & Infrastruktur-Konzept, das die seit Jahrzehnten in der BVT Unternehmensgruppe gebündelte Expertise in eine langjährig bewährte Fondsstruktur verpackt und damit den Anforderungen von Anlegern entgegenkommt, für die verantwortungsvolles Investieren verstärkt in den Fokus rückt.

Nachhaltigkeit als Verpflichtung

Das langjährige Engagement der BVT in der Erschließung regenerativer und nachhaltiger Energieprojekte wurde 2019 konsequent weitergeführt mit der Entscheidung der BVT Tochtergesellschaft derigo, die internationale PRI-Initiative zu unterzeichnen. Damit bekennt und verpflichtet sie sich als Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien auf Unternehmensebene und im Investitionsprozess und damit einhergehend zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Investieren über alle Assetklassen hinweg. Unter ESG (Environmental, Social and Governance) werden drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammengefasst: ‚E‘ für Environment, ‚S‘ für Soziales und ‚G‘ für gute Unternehmensführung. ESG-Kriterien dienen damit als Richt- und Leitlinien zur Bewertung von Risiken (und Chancen) in den drei Verantwortungsbereichen. Zusätzlich zu dem ESG-Anlageansatz wurden in 2016 von den Vereinten Nationen die für alle Staaten geltenden 17 Nachhaltigkeitsziele, Sustainable Development Goals (SDG) definiert, die damit nachhaltigem Investieren – unter Berücksichtigung von ESG-Kriterien – konkrete (globale) Zielsetzungen vorgeben.

Wie Nachhaltigkeit bei BVT gelebt wird

Umwelt- und Sozialverträglichkeit wie auch gute Unternehmensführung sind für BVT keine neuen Trends, sondern seit langem von ganz wesentlicher Bedeutung bei Investitionsentscheidungen. Entsprechend dem Nachhaltigkeitsgedanken stehen deshalb bei der Auswahl von Projekten und Beteiligungen nachhaltige, langfristig orientierte Investitions- und Wertschöpfungsaspekte im Vordergrund.

Environmental (Ökologie und Umweltschutz)

Immobilien ohne Neuland-Verschleiß

Im Bereich Immobilien ist der sogenannte „Flächenfraß“ bei größeren Projektentwicklungen häufig ein Thema. Werden Naturflächen versiegelt, um Gebäude und Wege anzulegen, bedeutet das einen Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zudem gehen Objekte auf der grünen Wiese in der Regel mit zusätzlichen Verkehrsemissionen einher. Nachhaltiger ist es daher, bereits genutzte Grundstücke zu revitalisieren, also zeitgemäß und zukunftsweisend mit neuer Bebauung zu versehen. BVT bevorzugt die Nutzung solcher „Brownfield Lands“ bei ihren Immobilienprojekten.

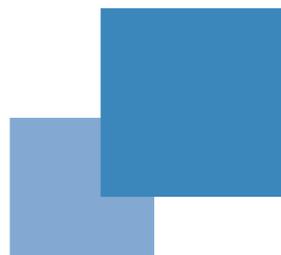
Auch bei der Auswahl des neuen BVT Firmensitzes wurde insbesondere der Aspekt Nachhaltigkeit großgeschrieben. Das beginnt damit, dass beim Bau kein Boden neu versiegelt werden musste, da der Standort im Münchner Werksviertel auf ehemaligen Industrieflächen am Ostbahnhof liegt. Zudem wurde Wert auf nachhaltige Materialien und geringen Energieverbrauch bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität gelegt. So wird die LED-Beleuchtung beispielsweise automatisch gesteuert. Aufgrund dieser und weiterer ökologisch wie wirtschaftlich nachhaltiger Aspekte hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das Gebäude mit dem „DGNB-Zertifikat in Gold“ ausgezeichnet. Gewürdigt werden damit etwa Ökobilanz, Ressourcengewinnung und Flächeninanspruchnahme, aber auch die soziokulturelle und funktionale Qualität, Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit oder auch die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist – mit dem Münchner Ostbahnhof direkt vor der Bürotür – optimal. Eine ÖPNV-Nutzung durch die Mitarbeiter fördert BVT durch Fahrtkostenzuschüsse. Somit spiegelt der neue Firmensitz das Credo wider, das BVT auch bei der Fondsaufgabe – nicht zuletzt als Pionier auf dem Feld der erneuerbaren Energien – erfolgreich macht: Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit zahlt sich am Ende für alle aus.

Umweltschutz durch CO₂-Einsparung und ressourcenschonende Maßnahmen

Zielsetzung der BVT ist es, umweltfreundliche Standards einzubinden, wo immer sich Möglichkeiten eröffnen. So bilden beispielsweise bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien in Zusammenarbeit mit dem BVT-nahen Partner GPM Property Management GmbH die Themen Energie- und Wassereffizienz, Abfallreduzierung oder auch die Ressourcenreduzierung durch Digitalisierungsmaßnahmen eine ganz wesentliche Rolle. Dadurch lassen sich auch für die Mieter Kosteneinsparungen realisieren. Eine große wesentliche Umstellung ist bereits erfolgt: Zum 1. Januar 2020 wurde die Stromversorgung des deutschen Immobilienportfolios auf Ökostrom aus 100 % norwegischer Wasserkraft umgestellt. Damit werden die CO₂-Emissionen um 814 Tonnen pro Jahr reduziert. Ein Wechsel zu CO₂-neutraler Erdgasversorgung wird nach Ablauf der bestehenden Versorgerverträge vollzogen, was eine CO₂-Einsparung von weiteren rund 800 Tonnen pro Jahr bewirkt.

800 Tonnen

CO₂-Einsparung durch regenerative Energieprojekte pro Jahr



Wohlfühlen

Bei BVT beträgt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit neun Jahre

Bei der Finanzierung von regenerativen Energieprojekten im Bereich Windenergie konnten allein im Jahr 2019 mit einer nachhaltig produzierten Gesamtleistung von 546.348.000 kWh insgesamt Einsparungen von über 364.400 Tonnen umweltschädlicher CO₂-Emissionen realisiert werden. Im Vergleich dazu: Der durchschnittliche CO₂-Ausstoß einer Person in Deutschland pro Jahr beträgt laut Umweltbundesamt etwa 11,61 Tonnen.

Schutzmaßnahmen für Flora und Fauna

Die BVT investiert seit vielen Jahren unter anderem gemäß den Prinzipien des Naturschutzes und der Einhaltung von Umweltbestimmungen. So finden im Bereich von Energie- und Infrastrukturinvestitionen neben den gesetzlich vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen für gefährdete Tiere auch darüber hinausgehende Maßnahmen Berücksichtigung, wie beispielsweise das Anlegen neuer Streuobstwiesen zwischen Windkraftanlagen gemeinsam mit Naturschutzverbänden.

Social (soziale und gesellschaftliche Verantwortung)

Nachhaltiges Human Resource Management

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BVT sind Grundlage für den Erfolg der Unternehmensgruppe. Dass sie sich wohlfühlen und dem Unternehmen langfristig erhalten bleiben, wird maßgeblich durch Komponenten wie die Sicherheit des Arbeitsplatzes, eine attraktive Vergütung, persönliche Entwicklungsmöglichkeiten und eine gute Arbeitsatmosphäre beeinflusst. Bei BVT beträgt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit neun Jahre. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit kommt auch dem Transfer von Wissen im Unternehmen eine wesentliche Bedeutung zu. Zum Ausdruck kommt dies in einer gesunden Altersstruktur, die eine ausgewogene Mischung aus Erfahrung und Tatendrang sicherstellt. Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei BVT ist 47 Jahre, 45 % der Belegschaft sind Frauen.

In der neuen Firmenzentrale im Münchner Werkviertel bietet BVT ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein attraktives Umfeld inmitten eines vielfältigen Ensembles aus alten, modernisierten Industriebauten und zeitgemäßer Architektur. Helle Büros und offene Flächen fördern eine inspirierende und anregende Atmosphäre, in der konzentriertes Arbeiten, Kommunikation und innovatives Denken gefördert werden. Fest installierte, jährlich wiederkehrende Mitarbeiterveranstaltungen dienen dem Austausch außerhalb der Büroräume und fördern das positive Miteinander.

Zudem unterstützt BVT Maßnahmen, die der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dienen wie z. B. gemeinsame Sportaktivitäten, aber auch präventive betriebsärztliche Maßnahmen.

Die BVT ist bunt und beschäftigt Menschen mit unterschiedlichem sozialem und kulturellem Hintergrund. Um Familie und Privatleben leichter mit dem Beruf in Einklang bringen zu können, fördert BVT flexible Arbeitszeitmodelle.

Ausschlussregel für Unternehmensbeteiligungen

Bereits mit Auflegung erster Fonds im Private-Equity-Segment Anfang der 2000er-Jahre hat BVT Beteiligungen an Fonds ausgeschlossen, die sich z. B. an Unternehmen der Waffenherstellung beteiligen.

Governance (Unternehmensführung)

BVT hat sich die nachhaltige Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Ertragskraft bei möglichst hohem Nutzen für Kunden und Partner zum Ziel gesetzt. Grundlage dafür bilden verantwortungsvolle gesellschaftliche Handlungsgrundsätze auf Basis von Recht, Fairness und gegenseitiger Wertschätzung.

Hierzu zählen:

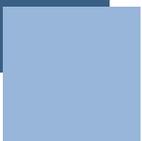
- › Einhaltung von Gesetzen und Rechtsvorschriften
 - › Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Korruption
 - › Einhaltung des Datenschutzes
 - › Fairer Wettbewerb und respektvoller Umgang mit Partnern
 - › Vermeidung von Interessenkonflikten
-

Hinweis: Die Zielfonds werden von den im Text „Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition“ genannten Maßnahmen nicht erfasst, da sie nicht durch BVT bzw. derigo verwaltet werden.



*„Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit
zahlt sich am Ende für alle aus.“*







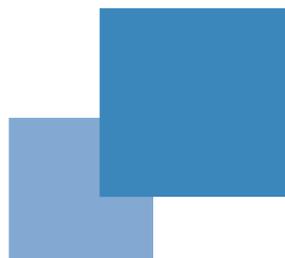
Impressum

Gesamtherstellung und Gestaltung: Image-Factory Werbeagentur GmbH

Bildnachweise

©istock: Titelseite unten Mitte, Seite 6, Seite 10

©Deka Immobilien Investment GmbH: Titelseite rechts oben, Seite 2/3,
Seite 7, Seite 16 rechts



Wichtige Hinweise

Diese Werbemitteilung enthält ausschließlich Kurzinformationen zu dem Beteiligungsangebot. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten. Diese Unterlagen erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de.

Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sowie Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung des hier vorgestellten Beteiligungsangebots BVT Zweitmarktportfolio II.

Die Investmentgesellschaft ist in den ersten 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs nicht risikogemischt investiert.

Wertschwankungen (Volatilität)

Die Anteile an der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

Die Bilder in dieser Werbemitteilung sind beispielhaft und zeigen keine geplanten Investitionen des BVT Zweitmarktportfolio II.

Redaktionsstand: Juli 2020

Mehr erfahren
www.bvt.de



BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft
für internationale
Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 38165-206
Telefax: +49 89 38165-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de