



BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Kurzexposé



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.
 - › **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.
 - › **Veräußerungsrisiken**, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.
 - › **Fungibilitätsrisiken**, da die Anteile an der Investmentgesellschaft nur eingeschränkt handelbar sind.

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise ab Seite 18. Eine ausführliche Darstellung der mit der Anlage verbundenen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in ihrer jeweils aktuellen Fassung – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich sowie in elektronischer Form auf www.derigo.de abrufbar 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







Professionell am Zweitmarkt investieren

Sachwertportfolifonds 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 Portfolifonds 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.

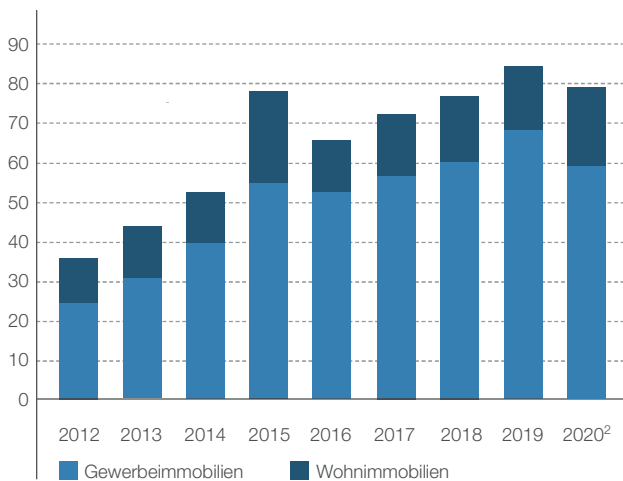


Das spricht für die Investition in den BVT Zweitmarktportfolio II:

- › 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 (2012–2020)¹



rund
80 Mrd. €

Transaktionsvolumen in 2020
bei Wohn- und Gewerbeimmobilien
in Deutschland

¹ Quelle: CBRE Research, Q4 2019. <https://news.cbre.de/neuer-rekord-am-immobilieninvestmentmarkt-deutschland/>; Savills Research, Januar 2021

² Nur Transaktionen mit mindestens 50 Wohneinheiten.

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

Damit verbundene Risiken

Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

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.

Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.

Fungibilitätsrisiken, da die Anteile an der Investmentgesellschaft nur eingeschränkt handelbar sind. Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu nebenstehende wichtige Hinweise.

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.

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

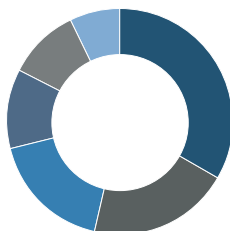
Auf dem Zweitmarkt für geschlossene Immobilienbeteiligungen ist es nach wie vor eng. Obwohl die Teilnehmerzahl steigt, bleibt die Transaktionszahl pro Marktsegment unverändert relativ gering. Solche Marktverhältnisse führen zu gewichtigen Vorteilen für diejenigen Marktteilnehmer mit höherem Informationsgrad. Wer also über fundierte Marktkennntnisse 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. **83%**

Anteil der Immobilienfonds am
Handelsumsatz im Zweitmarkt

Prozentualer Handelsumsatz mit Zweitmarktanteilen an der Fondsbörse Deutschland (Stand: Dezember 2021)¹

- Immobilienfonds 63,05 %
- Schiffsfonds 16,70 %
- Flugzeugfonds 13,04 %
- Umweltfonds 4,29 %
- Private-Equity-Fonds 1,44 %
- Übrige Assetklassen 1,48 %



¹ Quelle: Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG



Das Investitionskonzept

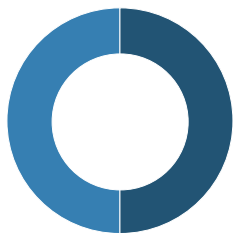
Der BVT Zweitmarktportfolio II investiert mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien. Er beteiligt sich hierzu an anderen geschlossenen AIF. Diese erwerben auf dem Zweitmarkt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds.

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.

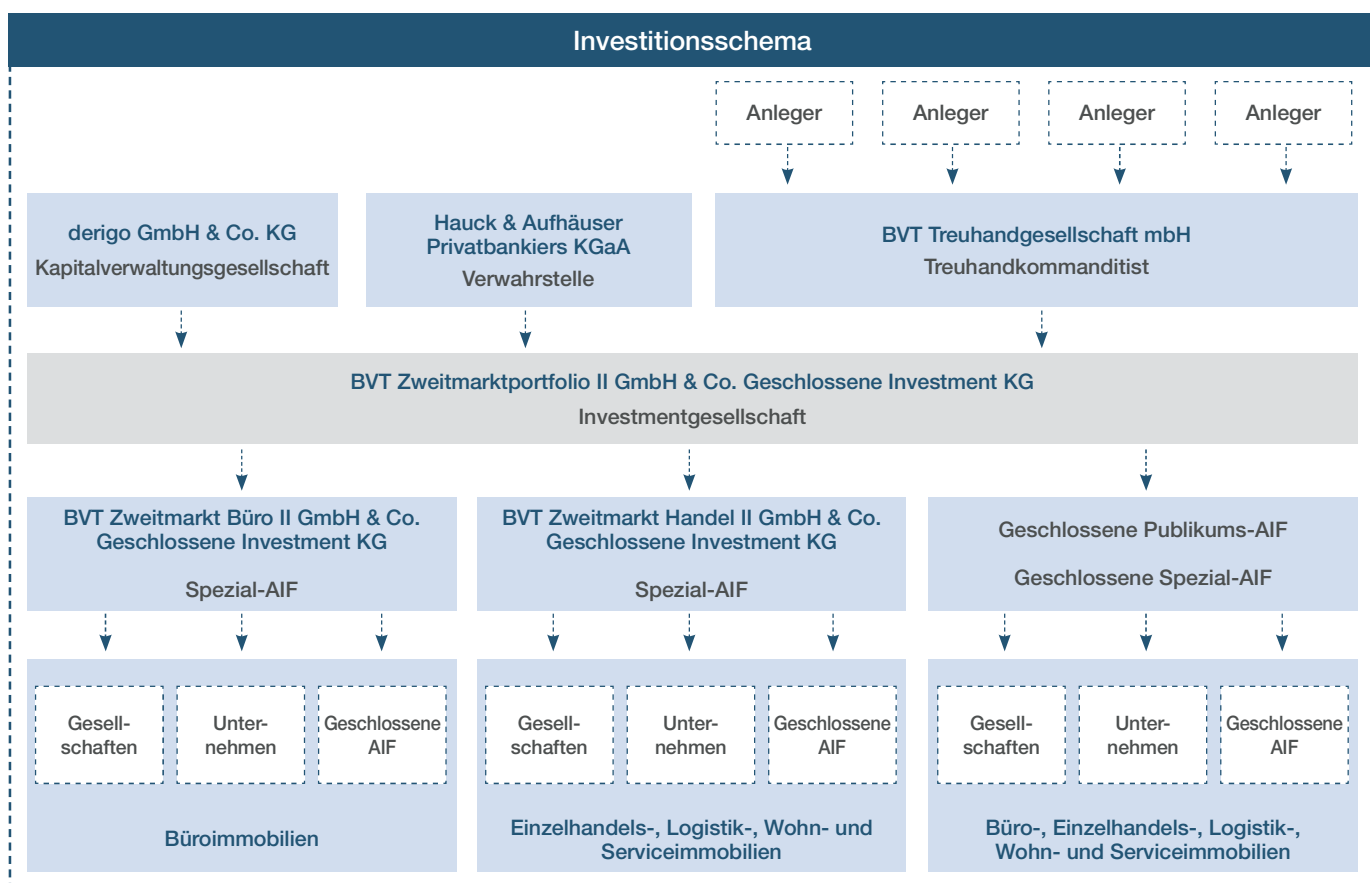


Für die Anlage der verbleibenden 40 % des investierten Kapitals sind keine Mindestquoten festgelegt. Insoweit kann die Investmentgesellschaft nicht nur Anteile an den beiden genannten Spezial-AIF erwerben, sondern auch Anteile an anderen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF mit vergleichbarer Anlagepolitik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

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 (Kapitalrückzahlung und Erträge) von 165 % des Eigenkapitals angestrebt¹

Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt, und wie lange Sie die Anlage halten. 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

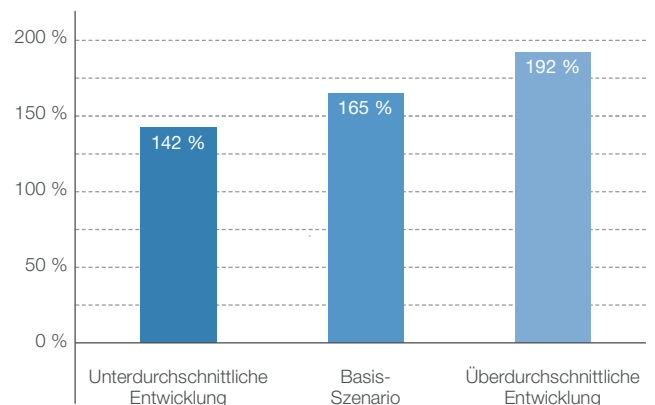
Der Darstellung einer überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Zielgesellschaften bei der Veräußerung von Immobilien erzielbaren Immobilienkaufpreise um 10 % höher liegen und die Kreditzinsen um 10 % niedriger als im Basis-Szenario.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die dargestellte unterdurchschnittliche Entwicklung stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann (siehe hierzu nachstehend Kapitel „Risikohinweise“ ab Seite 18). Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter die Prognose in die Zukunft gerichtet ist.

ca. **142-192 %**

Prognostizierte Gesamtausschüttung
(Kapitalrückzahlung und Erträge)¹

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



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. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es besteht keine Kapitalgarantie, sodass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann.

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 (Kapitalrückzahlung und Erträge) 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. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es besteht keine Kapitalgarantie, sodass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann.

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. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es besteht keine Kapitalgarantie, sodass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann.

Investieren auf solider Basis

Die BVT Unternehmensgruppe erschließt seit 45 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.

BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick per 31.12.2021)

- › 1976 gegründet
- › 7,4 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- › über 3,75 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- › rund 3,3 Mrd. EUR Assets under Management
- › rund 80.000 Anleger

Über 45 Jahre Erfahrung in der Sachwertanlage Immobilien

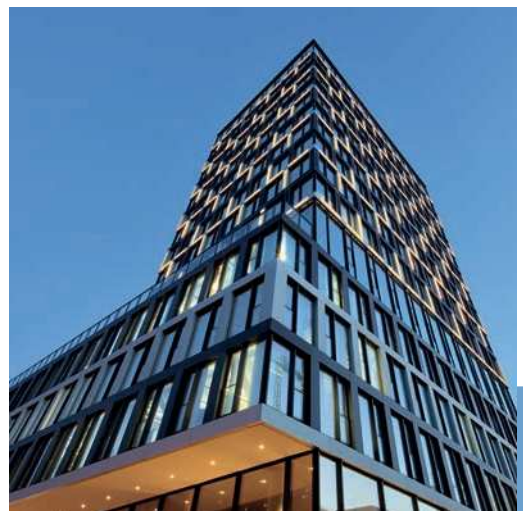
Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta sowie Büros in Berlin, Köln und Boston, ist ein bankenunabhängiger Assetmanager und erschließt seit über 45 Jahren deutschen Privatinvestoren sowie institutionellen Kapitalanlegern die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. 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 Concertio 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



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

Diversifiziertes Portfolio bereits im Aufbau

Über eine Beteiligung an dem BVT Zweitmarktportfolio II sind Anleger mittelbar in ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen investiert, die am Zweitmarkt erworben werden.

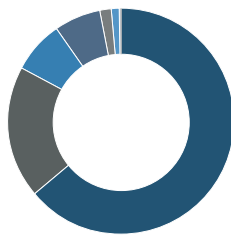
Der BVT Zweitmarktportfolio II beteiligt sich hierzu, wie beschrieben, an den geschlossenen Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Büro II und BVT Zweitmarkt Handel II. Beide Fonds haben bereits 2020 ihre Investitionstätigkeit aufgenommen und bis Januar 2021 Anteile an insgesamt 18 Zielgesellschaften (BVT Zweitmarkt Büro II) bzw. 15 Zielgesellschaften (BVT Zweitmarkt Handel II) erworben.

Die dadurch bislang erreichte Diversifikation des Gesamtportfolios, in das die Anleger des BVT Zweitmarktportfolio II mittelbar investiert sind, ist nachfolgend grafisch dargestellt. Insgesamt umfasst das Portfolio zum Stichtag 91 Immobilien¹ mit einer Gesamtmietfläche von rund 2,1 Mio. m² (Stichtag: 11.01.2022).

Diversifikation der bislang mittelbar erworbenen Immobilien nach Nutzungsart und Region

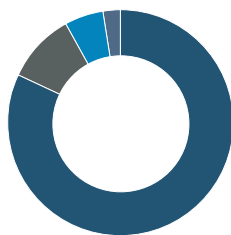
Nutzungsarten

- Büro 63,91 %
- Einzelhandel 19,09 %
- Logistik 7,44 %
- Sonstiges 6,58 %
- Pflege 1,86 %
- Hotel 1,08 %
- Kino 0,03 %
- Wohnen 0,01 %



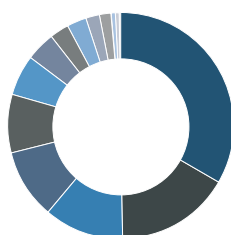
Länder

- Deutschland 82,20 %
- Luxemburg 9,93 %
- Belgien 5,54 %
- Polen 2,33 %



Deutsche Immobilien nach Bundesländern

- Nordrhein-Westfalen 33,42 %
- Hessen 16,31 %
- Baden-Württemberg 11,56 %
- Bayern 9,97 %
- Schleswig-Holstein 8,39 %
- Hamburg 5,73 %
- Niedersachsen 4,10 %
- Sachsen 2,94 %
- Berlin 2,71 %
- Mecklenburg-Vorpommern 1,93 %
- Thüringen 1,79 %
- Sachsen-Anhalt 0,56 %
- Bremen 0,39 %
- Rheinland-Pfalz 0,20 %



Stichtag: 11.01.2022

¹ Eine der Immobilien wurde bereits erfolgreich veräußert.

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 laufen-
- 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 weitere Wellen mit noch gravierenderen Auswirkungen folgen 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 enthalten der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 20 ff.) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in ihrer jeweils aktuellen Fassung – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind.





Impressum

Gesamtherstellung und Gestaltung: Image-Factory Werbeagentur GmbH

Bildnachweise

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

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



Wichtige Hinweise

Diese Marketing-Anzeige 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 in ihrer jeweils aktuellen Fassung – 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.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.derigo.de/Anlegerrechte> verfügbar.

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: Januar 2022

Mehr erfahren
www.zweitmarktportfolio.de



BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft
für internationale
Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 381 65-206
Telefax: +49 89 381 65-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de