



BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Aktualisierung des Verkaufsprospekts



Aktualisierung des Verkaufsprospekts

zur Beteiligung an der
BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
(in diesem Verkaufsprospekt auch bezeichnet als: BVT Zweitmarktportfolio II)

extern verwaltet durch die

derigo GmbH & Co. KG, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Datum der Auflegung: 01.06.2020

Dieses Dokument aktualisiert den Verkaufsprospekt vom 30.01.2020 und ist interessierten Anlegern zusammen mit dem Verkaufsprospekt vom 30.01.2020 und den Aktualisierungen vom 22.06.2020, vom 10.03.2021 und vom 18.02.2022 zur Verfügung zu stellen.

Datum dieser Aktualisierung: 01.07.2022

Grundlagen

Einführung in das Anlagekonzept

In den Abschnitten „Marktumfeld“, „Büroimmobilien“, „Einzelhandel“ und „Logistik“ werden die Angaben zu den Marktzahlen wie folgt aktualisiert:

Marktumfeld

Im Jahr 2021 konnte die Fondsbörse Deutschland gemeinsam mit der von ihr Anfang 2015 übernommenen Deutsche Zweitmarkt AG mit einem gehandelten Nominalkapital von über 336 Mio. Euro¹ das beste Handelsjahr seit Bestehen erzielen. Der Durchschnittskurs über alle Assetklassen stieg mit rund 79,6 % deutlich gegenüber dem Vorjahr (2020: 70,28 %). Immobilienfonds waren für ca. 70 % der Umsätze verantwortlich, getrieben von der starken Nachfrage für Wohn- und Büroimmobilien.²

Büroimmobilien

Die Jahre 2020 und 2021 waren von den veränderten Arbeitsbedingungen durch Homeoffice in Folge der COVID-19-Pandemie geprägt. Der stabile Arbeitsmarkt in Deutschland sorgt aber dennoch für eine weiterhin anhaltende Nachfrage nach Büroflächen. Bei den Büroimmobilien zeichnet sich seit dem 3. Quartal 2021 in den sieben größten deutschen Büroimmobilienmärkten (Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt a. M., Düsseldorf, Stuttgart und München) eine wieder wachsende Nachfrage auch bedingt durch den stabilen Arbeitsmarkt ab. Die zunächst große Unsicherheit hinsichtlich des zukünftigen Büroflächenbedarfs scheint zurückgegangen zu sein. Zwar wird das Homeoffice auch nach überstandener Pandemie fester Bestandteil der Arbeitsorganisation bleiben, daraus können sich leicht steigende Leerstände ergeben. Auf der anderen Seite zeigt sich aber auch, dass der Wunsch der Beschäftigten groß ist, sich wieder persönlich zu treffen und auszutauschen, und das Büro damit auch weiterhin ein unverzichtbarer Bestandteil der Arbeitsorganisation bleiben wird. Gleichzeitig steigt der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz, da zunehmend Wert auf flexible Kommunikationspunkte im Büro gelegt wird.³

Einzelhandel

Der deutsche Einzelhandel ist mit 577,4 Mrd. Euro Umsatz und rund 3,1 Mio. Beschäftigten im Jahr 2020 nach Industrie und Handwerk und Öffentlichem Dienst der drittstärkste Wirtschaftssektor Deutschlands. Ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes, der im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um real 4,4 % gestiegen sein dürfte, dient der Befriedigung der Grundbedürfnisse Nahrung, Hygiene und Körperpflege. Solche Produkte sind weitestgehend krisen- und konjunkturunabhängig und bilden daher ein stabilisierendes Nachfrageelement. Das größte Umsatzwachstum konnten auch bedingt durch die Corona-Krise die Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Lebensmittel verzeichnen, wohingegen Bekleidung einen Rückgang um ca 25 % hinnehmen musste.⁴

Logistik

Deutschland war mit einem Rekordergebnis beim Flächenumsatz von rund 8,7 Mio. Quadratmetern im Jahr 2021 erneut Europas größter Nutzermarkt für Lager- und Logistikimmobilien. Das Vorjahresergebnis wurde dabei um 25 % übertroffen. Gefördert wird dies nicht zuletzt durch die zentrale Lage im Herzen Europas und eine sehr gute Infrastruktur. Getrieben wurde die Nachfrage nach Logistikimmobilien auf breiter Front vor allem durch höhere Nachfrage nach Lagerkapazitäten aufgrund strapazierter Lieferketten sowie durch die höhere Online-Nachfrage in Folge der Corona-Pandemie.⁵

1 Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung 06.01.2022

2 Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung 06.01.2022

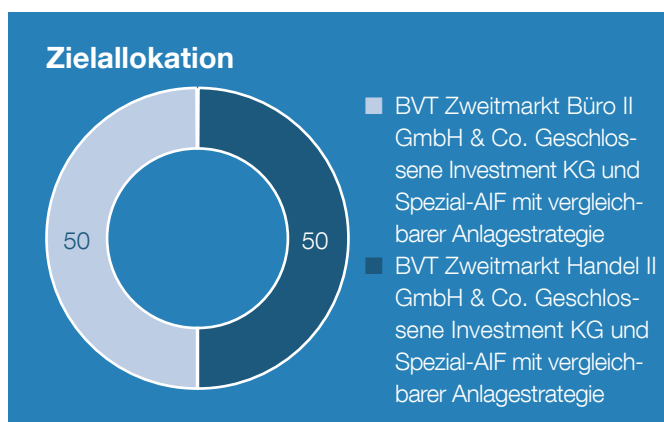
3 Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick, Oktober 2021

4 HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2021, Oktober 2021

5 JLL, Logistik- und Industriemarktüberblick, Februar 2022

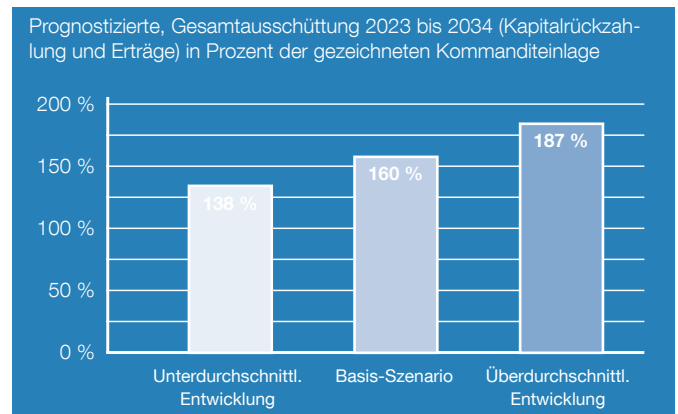
Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose)

Der Prognose liegt folgende angenommene Verteilung der Investitionen zu Grunde:



Die an die Anleger erfolgenden Auszahlungen verfügbarer Liquidität (Ausschüttungen) beinhalten Kapitalrückzahlungen und Er-

träge. Der Gesamtbetrag der während der Dauer der Investmentgesellschaft möglichen Ausschüttungen (Gesamtausschüttung) ist abhängig von den Marktbedingungen. Die KVG 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, die auf folgenden Annahmen zu durchschnittlichen Rückflüssen aus dem von der Investmentgesellschaft investierten Kapital beruht:

Basis-Szenario		
	BVT Zweitmarkt Büro II und Spezial-AIF mit vergleichbarer Anlagestrategie	BVT Zweitmarkt Handel II und Spezial-AIF mit vergleichbarer Anlagestrategie
Gesamtlaufzeit der einzelnen Beteiligungen in Jahren	15	15
Gesamtrückfluss aus der Investition (Basis-Szenario)	192 %	209 %
Unterdurchschnittliche Entwicklung	161 %	190 %
Überdurchschnittliche Entwicklung	242 %	228 %

Die prognostizierten Rückflüsse hängen maßgeblich von der Marktentwicklung der Immobilienpreise und der Konditionen für Immobilienkredite ab. Im Basisszenario 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 Basisszenario. 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 Basisszenario.

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 das Kapitel „Risiken“ des Verkaufsprospekts). 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 sie in die Zukunft gerichtet ist.

Risiken

Vor dem Hintergrund des bewaffneten Konflikts zwischen Russland und der Ukraine und der weltweit noch nicht bewältigten Folgen der COVID-19-Pandemie wird die Beschreibung der „Marktrisiken“ im Abschnitt „Allgemeine Risiken“ auf Seite 19 f. des Verkaufsprospekts wie folgt aktualisiert:

Marktrisiken

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist nicht vorhersehbar. Ein weiterer Rückgang des Wirtschaftswachstums in Deutschland und anderen Ländern, insbesondere aufgrund der bewaffneten Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine, aufgrund der weltweit noch nicht bewältigten Folgen der COVID-19-Pandemie und der ungelösten internationalen Handelsstreitigkeiten, würde sich sehr wahrscheinlich negativ auf das Anlageergebnis auswirken. Da für die Zielinvestmentvermögen Investitionen und Reinvestitionen über einen längeren Zeitraum vorgesehen sind, ist nicht ausgeschlossen, dass langfristig eine generelle Änderung der geplanten Anlagepolitik mit heute nicht absehbaren Auswirkungen auf die Anlageziele nötig wird. Dies könnte sich auch anlagegefährdend auswirken.

Steuerliche Risiken

Risiko abweichender steuerlicher Beurteilung durch Finanzbehörden und Finanzgerichte

Die in § 233a AO geregelte Verzinsung von Steuernachforderungen (bisher: 6 % p. a.) ist nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts nicht mit der Verfassung vereinbar. Steuernachforderungen müssen künftig (nach Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Abgabenordnung und des Einfüh-

rungsgesetzes zur Abgabenordnung) mit 0,15 % pro Monat verzinst werden; der Zinssatz kann bei einer Änderung des Basiszinssatzes angepasst werden. Der letzte Absatz des Abschnitts „Risiko abweichender steuerlicher Beurteilung durch Finanzbehörden und Finanzgerichte“ auf Seite 28 des Verkaufsprospekts wird daher wie folgt aktualisiert:

Es können auch rückwirkend noch nicht endgültig steuerlich veranlagte Veranlagungszeiträume geändert werden und sowohl bei der Investmentgesellschaft als auch bei den Anlegern Zinsen nach der Abgabenordnung von derzeit 1,8 % p. a. (vgl. § 233a AO) anfallen.

Erwerb und Ausgestaltung der Anteile

Auflegung des Investmentvermögens und Laufzeit

Die Zeichnungsfrist wurde bis zum 30.06.2023 verlängert. Die Angaben zum Ende der Zeichnungsfrist auf Seite 31 des Verkaufsprospektes werden wie folgt aktualisiert:

Ende der Zeichnungsfrist

Kommanditeinlagen können bis zum 30.06.2023 gezeichnet werden (Ende der Zeichnungsfrist). Nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages bestimmt der persönlich haftende Gesellschafter auf Vorschlag der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Summe der Einlagen, die insgesamt höchstens gezeichnet werden können, und die Zahl der Anleger, die insgesamt höchstens zeichnen können. Die Zeichnungsfrist kann deshalb vorzeitig enden.

Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Herr Günter Renz wird zum 31.08.2022 aus der Geschäftsführung der derigo GmbH & Co. KG ausscheiden. Die Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf den Seiten 49 f. des Verkaufsprospekts werden wie folgt aktualisiert:

Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäfte der Kapitalverwaltungsgesellschaft werden von ihrem persönlich haftenden Gesellschafter, der derigo Verwaltungs GmbH, geführt. Dieser ist auch gesetzlich zur Vertretung der Kapitalverwaltungsgesellschaft befugt. Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH sind:

- Herr Dr. Werner Bauer
- Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
- Herr Günter Renz (bis 31.08.2022)
- Frau Claudia Bader

Die Geschäftsanschrift der Mitglieder der Geschäftsführung lautet: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München.

Die Mitglieder der Geschäftsführung üben außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind:

Herr Dr. Werner Bauer und Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf sind zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters und des Gründungskommanditisten der Investmentgesellschaft.

Herr Dr. Werner Bauer ist Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie des persönlich haftenden Gesellschafters und des Gründungskommanditisten der Investmentgesellschaft.

Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf ist zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Gesellschafter der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt und Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist.

Bis 31.08.2022: Herr Günter Renz ist zugleich kaufmännischer Leiter der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt und Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist.

Verträge

Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft

Aufgrund Beschlussfassung gemäß § 9 Absatz 9 und 12 des Gesellschaftsvertrages lautet § 5 Absatz 3 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, abgedruckt auf Seite 61 des Verkaufsprospekts, nunmehr wie folgt:

„Die Zeichnungsfrist kann ein- oder mehrmals verlängert werden, längstens jedoch bis zum 30.06.2023.“

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta



Mehr erfahren
www.bvt.de

derigo>

Kapitalverwaltungsgesellschaft
derigo GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München
Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de