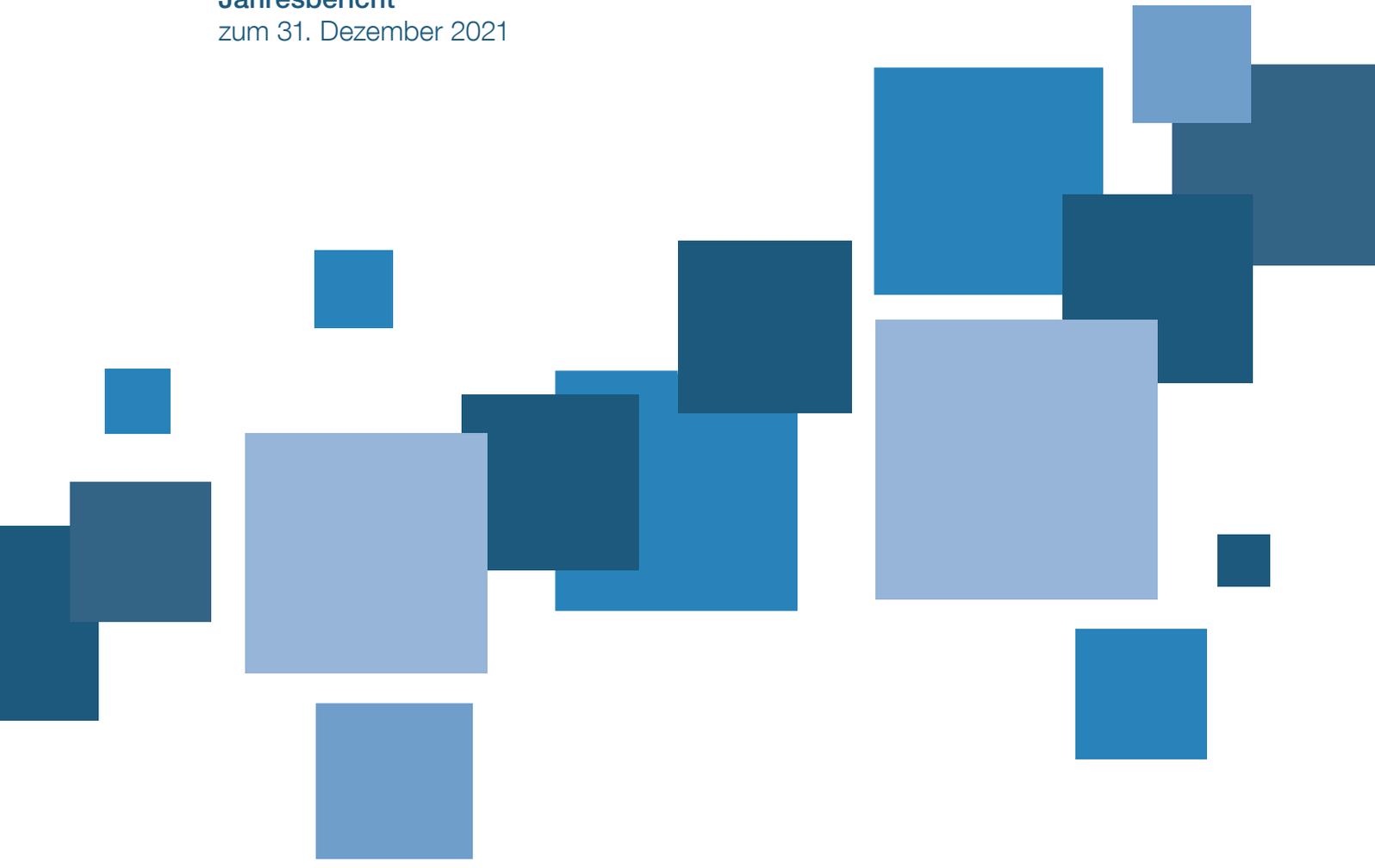




# BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

**Jahresbericht**  
zum 31. Dezember 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

---

	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2021	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	4
Vermerk des Abschlussprüfers	5
Erklärung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 gemäß §§ 264 Abs. 2 S. 3 und 289 Abs. 1 S. 5 HGB	6

**BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG**

**Bilanz zum 31.12.2021**

		31.12.2021	31.12.2020
Investmentanlagevermögen		EUR	EUR
<b>A. Aktiva</b>			
<b>1. Beteiligungen</b>		<b>1.945.960,05</b>	0,00
<b>2. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		858.869,09	389.857,23
<b>Summe Aktiva</b>		<b><u>2.804.829,14</u></b>	<b><u>389.857,23</u></b>
<b>B. Passiva</b>			
<b>1. Rückstellungen</b>		<b>87,03</b>	87,03
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<b>87.143,29</b>	3.437,13
<b>3. Eigenkapital</b>			
a) Einlagenkonto		<b>3.023.000,00</b>	435.000,00
b) Rücklagenkonto		<b>127.425,00</b>	15.350,00
c) Verlustvortragskonto		<b>-459.955,00</b>	-27.650,00
d) Gewinn- und Verlustkonto		<b>-14.232,06</b>	-36.366,93
e) Auszahlungskonto		<b>-65,27</b>	0,00
f) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		<b>41.426,15</b>	0,00
<b>Summe Passiva</b>		<b><u>2.804.829,14</u></b>	<b><u>389.857,23</u></b>

**BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG**

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021**

<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1. Erträge</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	<b>0,00</b>
Summe der Erträge	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-6.941,80	-477,85
b) Verwahrstellenvergütung	0,00	-87,03
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-1.905,80	0,00
d) Sonstige Aufwendungen	-401.322,53	-63.452,05
Summe der Aufwendungen	<b><u>-410.170,13</u></b>	<b><u>-64.016,93</u></b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b><u>-410.170,13</u></b>	<b><u>-64.016,93</u></b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u>-410.170,13</u></b>	<b><u>-64.016,93</u></b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	69.667,64	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-28.241,49	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<b><u>41.426,15</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u>-368.743,98</u></b>	<b><u>-64.016,93</u></b>

**BVT ZWEITMARKTPORTFOLIO II GMBH & CO.**  
**GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, NEUTRAUBLING**

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling, ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 S. 2 KAGB. Die Gesellschaft (Investmentkommanditgesellschaft) ist seit dem 26.04.2019 im Handelsregister A des Amtsgerichts Regensburg unter der Nummer HRA 9942 eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentkommanditgesellschaft ist die Real Select Beteiligungs GmbH, Neutraubling. Die Komplementärin hat ein gezeichnetes Kapital von 25.000,00 Euro. Gründungskommanditistin der Investmentkommanditgesellschaft ist die Real Select Management GmbH, Neutraubling, die mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 Euro ausgestattet ist.

2. Rechnungslegungsvorschriften

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) i.V.m. den handelsrechtlichen Vorschriften des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuches (HGB), d.h. nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB und nach den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) aufgestellt. § 264 Abs. 1 Satz 4, Abs. 3, 4 und § 264b HGB sind nicht anzuwenden. Die größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a HGB wurden nicht in Anspruch genommen.

Die BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG unterliegt als inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB i.V.m. § 2 KAGB den Vorschriften des KAGB, der KARBV und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (AIFM-VO). Folglich unterliegt die BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG gemäß § 5 Abs. 1 KAGB der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt entsprechend der Vorgaben des § 21 Abs. 4 KARBV, die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend des § 22 Abs. 3 KARBV. Da es sich bei der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG („BVT Zweitmarktportfolio II KG“) um eine extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft handelt, verfügt diese nur über Investmentanlagevermögen und generiert nur Aufwendungen und Erträge aus dieser Investmenttätigkeit.

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in Euro aufgestellt. Für die Bewertung des Investmentanlagevermögens gelten die Vorschriften der §§ 271 in Verbindung mit 168, 169 und 216 KAGB sowie der §§ 26 bis 34 KARBV. Die derigo GmbH & Co. KG hat als externer Verwalter eine Bewertungsrichtlinie erstellt und für die Gesellschaft Bewertungsverfahren und Grundsätze, die der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie der Berechnung des Nettoinventarwertes zugrunde liegen, festlegt.

Die Gesellschaft investiert gemäß Anlagebedingungen in Anteile an anderen geschlossenen Alternative Investmentfonds (AIF) sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften. Diese Anteile und Beteiligungen werden weder zum Handel an der Börse noch an einem organisierten Markt einbezogen sein, so dass gemäß § 168 Abs. 3 KAGB die Verkehrswerte zugrunde gelegt werden. Diese Verkehrswerte werden nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ermittelt.

Die Gesellschaft verwendet als Datenbasis unter anderem die testierten Vermögensaufstellungen sowie den Jahresabschluss bzw. Jahresbericht. Das eingesetzte Bewertungsverfahren wird bei der derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) dokumentiert und in regelmäßigen Abständen auf dessen Angemessenheit überprüft.

Unter Beachtung dieser Richtlinie erfolgten die im Folgenden beschriebenen Bewertungen.

Die erworbenen Beteiligungen werden zum Verkehrswert angesetzt. Entsprechend § 261 Abs. 6 KAGB und der Bewertungsrichtlinie der KVG wird der Wert der Beteiligungen vor Erwerb von einem externen Gutachter in Euro ermittelt. Als Verkehrswert ist grundsätzlich der Wert zu Grunde zu legen, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergibt (§ 168 Abs. 3 KAGB in Verbindung mit § 28 Abs. 1 KARBV). Bei der Ermittlung des Verkehrswerts der Beteiligungen zum Bilanzstichtag werden geprüfte Vermögensaufstellungen und Jahresabschlüsse zum Erwerbszeitpunkt bzw. Bewertungsstichtag sowie Zwischenberichte der Beteiligungsgesellschaften zugrunde gelegt. Der Verkehrswert der Beteiligungen entspricht dem anteiligen Nettoinventarwert der Beteiligungsgesellschaft. In der Bilanz erfolgte der Ausweis der Gewinne bzw. Verluste aus der Neubewertung innerhalb des Eigenkapitals in den nicht realisierten Gewinnen oder Verlusten aus der Neubewertung.

Die Barmittel in Form der täglich verfügbaren Bankguthaben sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen gem. § 29 Abs. 2 Satz 1 KARBV angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Sonstigen Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag gem. § 29 Abs. 3 KARBV passiviert.

Die Kapitalanteile sind zum Nennwert angesetzt. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt gemäß dem Gliederungsschema nach § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c HGB sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

Der Zeitpunkt, ab welchem die Anleger als Gesellschafter anzusehen sind, bemisst sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Der Beitritt der Kommanditisten wird nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Gesellschaft und Ausführung durch die Gesellschaft zum jeweiligen Monatsletzten wirksam, vorausgesetzt die jeweils gezeichnete Einlage und der Ausgabeaufschlag wurden spätestens an diesem Tag vollständig geleistet.

4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Angaben zu den Beteiligungen gemäß §§ 158 S.2, 148 Abs. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Anteile an AIF nach § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB gehalten bzw. gezeichnet:

Beteiligungen	Nominalkapital in Mio.	Zeitpunkt des Erwerbes	Beteiligungshöhe nominal in Prozent	Assetklasse
BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling	6,85 EUR	29.06.2021	10,95%	Immobilien
BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling	18,60 EUR	25.08.2021	4,03%	Immobilien
		29.09.2021	2,15%	

**BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling**

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens	Die BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Zweitmarkt Handel II), hat das Ziel ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Einzelhandel, Logistik, Wohnen und Service-Immobilien aufzubauen, die sie am Zweitmarkt erwerben wird. Beim BVT Zweitmarkt Handel II handelt es sich um den Nachfolgefonds des von der Gesellschaft bereits gezeichneten Real Select Secondary Fund GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit weitgehend identischen Anlagebedingungen. Das Fondsvolumen umfasst 6,85 Mio. EUR. Das Portfolio zum 31.12.2021 umfasst 14 Beteiligungen an inländischen Immobilienfonds.
Laufzeitprognose	31.12.2034; Verlängerungsoption bis 31.12.2038

Angaben zu Vermögensgegenständen nach §25 Abs. 5 S.2 KARBV i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB

Der Zielfonds hält wiederum Kleinstbeteiligungen von jeweils weniger als 5% an Immobilien haltenden Gesellschaften. Auf zusätzliche Angaben von § 25 Abs. 5 Satz 2 KARBV zu mittelbaren Beteiligungen wird daher verzichtet.

**BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling**

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens	Die BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG ist ein inländischer geschlossener Spezial-AIF. Der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II konnte als Dachfonds in diesen für semi-/professionelle Anleger konzipierten Spezial-AIF investieren. Investitionsziel ist der Aufbau eines ausgewogenen, breit diversifizierten Portfolios aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büro. Die Immobilienfondsbeteiligungen werden dabei am Zweitmarkt erworben. Beim BVT Zweitmarkt Büro II handelt es sich um den Nachfolgefonds des von der Gesellschaft bereits gezeichneten Real Select Secondary Office Fund GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit weitgehend identischen Anlagebedingungen. Bislang hat BVT Zweitmarkt Büro II sechs Beteiligungen erworben, weitere zahlreiche potentielle Fondsbeteiligungen, deren Entwicklung über die vergangenen Jahre hinweg (meist seit Auflegung der Fonds) kontinuierlich beobachtet und erfasst wurden, befinden sich gegenwärtig in der internen Prüfung bzw. im Anlaufprozess. Der Fonds befindet sich weiter in der Platzierungs- und Investitionsphase. Weitere Fondsbeteiligungen werden in Anbetracht der aktuellen Situation unter größter Vorsicht erworben. Die Auswirkungen
--	---

	der gegenwärtigen Situation sollten durch die starke Streuung des Fonds über zahlreiche verschiedene Zielfonds, Objekte, Standorte und Mieter begrenzt sein. In näherer Zukunft könnten sich zudem, auch bedingt durch die aktuellen Markturbulzen, zusätzliche attraktive Investitionsoportunitäten am Zweitmarkt ergeben. Das Fondsvolumen umfasst 18,6 Mio. EUR. Das Portfolio zum 31.12.2021 umfasst 21 Beteiligungen an inländischen Immobilienfonds.
Laufzeitprognose	31.12.2034; Verlängerungsoption bis 31.12.2038

Angaben zu Vermögensgegenstände nach §25 Abs. 5 S.2 KARBV i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB

Der Zielfonds hält wiederum Kleinstbeteiligungen von jeweils weniger als 5% an Immobilien haltenden Gesellschaften. Auf zusätzliche Angaben von § 25 Abs. 5 Satz 2 KARBV zu mittelbaren Beteiligungen wird daher verzichtet.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente beinhalten das Bankguthaben der beiden bei der Commerzbank AG geführten Kontokorrentkonten.

Die Rückstellungen enthalten Kosten für die Verwahrstelle.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten mit EUR 82.720,00 die EK-Vermittlungsprovision und die Initialkosten, mit EUR 2.109,36 die Gebühren für die Vermögensverwaltung und mit EUR 2.313,93 die Haftungsvergütung des Komplementärs und haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit EUR 3.023.000,00 die Kapitalanteile der Kommanditisten, mit EUR 127.425,00 die aus dem Ausgabeaufschlag der Kommanditisten resultierten Kapitalrücklage, mit EUR 459.955,00 das Verlustvortragkonto, mit EUR 14.232,06 das Gewinn- und Verlustkonto, mit EUR 65,27 das Auszahlungskonto und mit EUR 41.426,15 das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags der Investmentkommanditgesellschaft vom 29. Januar 2020 wird die Zusammensetzung des Eigenkapitals wie folgt dargestellt:

Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Einlagenkonto (Betrag der geleisteten Einlage)
- Rücklagenkonto (Ausgabeaufschlag)
- Verlustvortragkonto (Verlustanteil bis zur Höhe des Ausgabeaufschlags und Initialkosten)
- Gewinn- und Verlustkonto (Anteile an den realisierten Ergebnissen)
- Auszahlungskonto (Auszahlungen an Kommanditisten und für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern)

Sämtliche Konten sind unverzinslich.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Gründungskommanditisten in Höhe von TEUR 5 wurde nicht einbezahlt. Aufgrund der Zuführung von Eigenkapital und den ausreichenden liquiden Mitteln der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG im Geschäftsjahr 2021 ist eine Einzahlung der Haftsumme trotz des im Geschäftsjahr realisierten Verlusts nicht erforderlich.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Kommanditisten beträgt zum 31.12.2021 TEUR 5.

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021 ergänzt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021  
nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 KAGB

	Anfangsbestand 01.01.2020 in EUR	Abgänge 2021 in EUR	Zugänge 2021 in EUR	Bestand 31.12.2021 in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>							
<b>I. Beteiligungen</b>							
BVT ZM Büro II GmbH&Co Geschlossene Investment KG	0,00	0,00	1.151.356,60	1.151.356,60	1.221.024,24		
BVT ZM Handel II GmbH&Co Geschlossene Investment KG	0,00	0,00	753.177,30	753.177,30	724.935,81		
						<b>1.945.960,05</b>	71,61%
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>							
1. Bankguthaben						<b>858.869,09</b>	31,60%
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>						<b>2.804.829,14</b>	<b>103,21 %</b>
<b>B. Schulden</b>							
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>							
1. Leistungen von Dritten						<b>-87.143,29</b>	-3,21%
<b>II. Rückstellungen</b>						<b>-87,03</b>	0,00%
<b>Summe Schulden</b>						<b>-87.230,32</b>	<b>-3,21 %</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>						<b>2.717.598,82</b>	<b>100,00 %</b>

umlaufende Anteile (Stück)  
Anteilwert (EUR)

3.023  
898,97

Der individuelle Anteilwert des einzelnen Kommanditisten wird einmal jährlich ermittelt und den Kommanditisten mitgeteilt.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Initialkosten und Aufgabenaufschlag in Höhe von TEUR 396.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf TEUR -410.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 41.426,15 setzt sich aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von EUR 69.667,64 und Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von EUR 28.241,49 zusammen.

6. Weitere Erläuterungen

Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV  
zum 31.12.2021

Der persönlich haftende Gesellschafter der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt und nimmt somit auch nicht an der Ergebnisverteilung der Gesellschaft teil. An der Ergebnisverteilung sind nur die Kommanditisten inklusive der über dem Treuhandkommanditisten BVT Treuhandgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2021 aufgenommenen Investoren (Treugeber) beteiligt.

	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-410.170,13
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Belastung auf Kapitalkonten	410.170,13
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV  
für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>386.333,07</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr	-65,27	
2. Zwischenentnahmen	0,00	
3. Mittelzufluss (netto)	0,00	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.700.075,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-410.170,13	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	41.426,15	
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>2.717.598,82</b>

Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag nach § 25 Abs. 4 KARBV

	Komplementärin	Kommanditisten
	EUR	EUR
Einlagenkonto	0,00	3.023.000,00
Rücklagenkonto	0,00	127.425,00
Verlustvortragkonto	0,00	-459.955,00
Gewinn- und Verlustkonto	0,00	-14.232,06
Auszahlungskonto	0,00	-65,27
Stand zum 31. Dezember 2021	0,00	2.676.172,67

Die bedungene Einlage des Gründungskommanditisten i.H.v. TEUR 5 war zum Bilanzstichtag noch nicht eingefordert und eingezahlt.

Vergleichende Übersicht § 101 (1) Satz 3 Nr. 6 KAGB i.V.m. § 7 Satz 1 Nr. 7 u. § 14 KARBV

<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</u> EUR	<u>Anteilwert</u> EUR
<u>2020</u>	<u>386.333,07</u>	<u>888,12</u>
<u>2021</u>	<u>2.717.598,82</u>	<u>898,97</u>

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 - 4 KAGB

Die Gesamtkostenquote drückt die Summe der Kosten und Gebühren (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts innerhalb eines Geschäftsjahres auf Ebene der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG aus. Sie betrug 1,03 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 13.415,13

Die einmaligen Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2021 EUR 284.680,00. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 21,96 %.

Der derigo GmbH & Co. KG als KVG fließen im Geschäftsjahr keine erfolgsabhängige sowie zusätzliche Verwaltungsvergütung zu. Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, die Gesellschafter der KVG oder der Investmentkommanditgesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 0,714% der Bemessungsgrundlage betragen. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert.

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen berechnet.

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

Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von der Gesellschaft an sie geleisteten Vergütung.

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

Die KVG erhält neben dem Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % der Einlage in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 11 % der Einlage (Initialkosten). Diese betrug für das Geschäftsjahr 2021 EUR 396.755,00. Davon wurden für die Vermittlung von Eigenkapital durch Vertriebsgesellschaften ein Betrag in Höhe von EUR 319.115,00 an diese weitergeleitet.

Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung von 0,1785 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0952 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

#### Abgeschlossene Geschäfte über Finanzinstrumente nach § 101 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand hatten.

#### Anzahl der umlaufenden Anteile und der Wert eines Anteils nach § 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Im Geschäftsjahr betrug die Anzahl der umlaufenden Anteile 3.023. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von EUR 1.000 bestimmt wird betrug EUR 898,97 (ermittelt nach § 168 KAGB).

#### Bewertung und Bewertungsverfahren nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 i.V. m. §§ 2-31 KARBV

Die Gesellschaft investiert in Anteile an geschlossenen AIF. Diese Anteile und Beteiligungen werden weder zum Handel an der Börse noch an einem organisierten Markt einbezogen sein, sodass gemäß § 168 Abs. 3 KAGB die Verkehrswerte zugrunde gelegt werden. Die Verkehrswerte werden nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ermittelt. Die Gesellschaft verwendet als Datenbasis unter anderem die testierten Vermögensaufstellungen sowie den Jahresabschluss bzw. Jahresberichte der Beteiligungen.

#### Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Gem. Art. 1 Abs. 5 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) Nr. 231/2013 DER KOMMISSION vom 19.12.2012 ("AIFM-VO) bezieht sich die Ermittlung von schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände auf für bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF bei denen besondere Regelungen bestehen (z.B. "side pockets"-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Die Qualifizierung als nicht kurzfristig liquidierbarer Vermögensgegenstand genügt für die Berücksichtigung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand nicht. Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF des Geschäftsjahres beträgt 0,00 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement  
nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für die Investmentkommanditgesellschaft getroffen.

Angaben zum Risikoprofil und Risikomanagementsystem  
nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Das Risikomanagementsystem für die Investmentkommanditgesellschaft umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen die Investmentkommanditgesellschaft ausgesetzt ist, sind Liquiditätsrisiken, Marktrisiken, Gegenparteiisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil der Investmentkommanditgesellschaft adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Angaben zu Änderung des maximalen Umfangs des Leverages  
nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Die derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft erwartet, dass der nach den gesetzlich vorgeschriebenen Methoden (Brutto-Methode und Commitment-Methode) berechnete Leverage des AIF ihren Nettoinventarwert um maximal das 1,43-fache übersteigt. Im Geschäftsjahr 2021 wurde von der Investmentkommanditgesellschaft der Leverage nicht in Anspruch genommen.

7. Sonstige Angaben

Der Tätigkeitsbericht gemäß § 101 Abs. 1 Satz 2 KAGB ist Bestandteil des Lageberichts.

Im Geschäftsjahr sind keine wesentlichen Änderungen in Sinne des § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB hinsichtlich der in den gesetzlich vorgeschriebenen Emissionsdokumenten zur Verfügung gestellten Informationen eingetreten.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt.

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

	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	1.889.145,25
davon feste Vergütung	1.889.145,25
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	418.800,00
davon feste Vergütung	418.800,00
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit 16 Mitarbeitern (Stand zum Jahresende 18) und 4 Geschäftsführern verwaltet im Geschäftsjahr insgesamt 33 AIF.

Die Investmentkommanditgesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Angaben zur Nachhaltigkeit (EU Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und Rates von 18. Juni 2020)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Persönlich haftende Gesellschafterin

Die Gesellschaft wird durch die Komplementärin Real Select Beteiligungs GmbH, Neutraubling, vertreten.

Das Stammkapital der Komplementärin beträgt EUR 25.000,00.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr waren:

für die Real Select Beteiligungs GmbH:

Herrn Dr. Werner Bauer, Kaufmann, Laaber

Herrn Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, Kaufmann, München.

Herr Dr. Bauer und Herr von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführer der Real Select Beteiligungs GmbH beziehen von der Gesellschaft keine gesonderten Bezüge für die Geschäftsführung.

Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden weitere Investitionen in Höhe von EUR 1.850.000,00 getätigt.

Mitarbeiter

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

Neutraubling, 27.05.2022  
Real Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer  
Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf  
Geschäftsführer

**BVT ZWEITMARKTPORTFOLIO II GMBH & CO.**  
**GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, NEUTRAUBLING**

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### I. Grundlagen der Gesellschaft

Die BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (nachfolgend Investmentkommanditgesellschaft genannt) ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand der Investmentkommanditgesellschaft ist, nach dem Grundsatz der Risikomischung, ein breit diversifiziertes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften in den Assetklassen Immobilien aufzubauen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 haben 69 Anleger ein Kommanditkapital von TEUR 3.023 ohne Agio gezeichnet.

### II. Tätigkeitsbericht

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

#### **Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die am 22. April 2019 gegründete und am 26. April 2019 ins Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter der HRA 9942 eingetragene Investmentkommanditgesellschaft hat mit dem Inkrafttreten des Bestellungsvertrages vom 5. Dezember 2019 die derigo GmbH & Co. KG, München, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement für die Dauer des AIF beauftragt.

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Konzeption und Implementierung der Investmentkommanditgesellschaft als geschlossener Publikums-AIF sowie die erforderlichen Dokumente erstellt, auch jene die im Rahmen von Genehmigungs- und Anzeigeverfahren erforderlich waren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ferner als Verwahrstelle die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, ausgewählt und einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen.

Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasste außerdem die allgemeine Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft, wie die Buchführung, die Vorbereitung zur Aufstellung eines Jahresabschlusses und Erstellung einer Steuererklärung. Zusätzlich übernahm die Kapitalverwaltungsgesellschaft die laufende Liquiditätssteuerung der Investmentkommanditgesellschaft. Die Risiken wurden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft fortlaufend beobachtet und bewertet.

Einige administrative Tätigkeiten wie z. B. Anlegerbetreuung, Geldwäscheprävention und Compliance hat die KVG ausgelagert. Die Haftung der KVG richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie ist berechtigt, die Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen. Die Bekanntmachung der Kündigung muss im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht erfolgen.

Die KVG erhält eine jährliche Verwaltungsvergütung bis zur Höhe von 0,5355 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (Bemessungsgrundlage). Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 11% der Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%.

Der Verkaufsprospekt vom 30. Januar 2020 wurde am 22. Juni 2020 und 10. März 2021 gem. § 316 IV KGAB aktualisiert, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt und als Aktualisierung zum Prospekt veröffentlicht. Hintergrund der Aktualisierung waren im Wesentlichen Anpassungen an die Offenlegungs-VO 2019/2088 vom 27.11.2019.

## **Übersicht über die Anlageziele und Anlagepolitik der Investmentkommanditgesellschaft**

Die Investmentgesellschaft erwirbt im Umfang von jeweils mindestens 30 % des investierten Kapitals Anteile an den durch die derigo GmbH & Co. KG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Die BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Anteile an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften („Zielgesellschaften“), die überwiegend (d. h. zu mehr als 50 % der vermietbaren Fläche) direkt oder indirekt in Immobilien mit der Nutzungsart Büro investieren. Die BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Anteile an Zielgesellschaften, die überwiegend (d. h. zu mehr als 50 % der vermietbaren Fläche) direkt oder indirekt in Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien investieren. Der auf Serviceimmobilien entfallende Anteil darf, bezogen auf die Summe der vermietbaren Fläche aller Zielvermögen, maximal 15 % betragen.

## **Übersicht über die Anlagegeschäfte und das Portfolio**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden noch Investitionen in Höhe von EUR 753.177,30 an der BVT Zweitmarkt Handel II GmbH&Co Geschlossene Investment KG und in Höhe von EUR 1.151.356,60 an der BVT Zweitmarkt Büro II GmbH&Co Geschlossene Investment KG getätigt.

### **III. Risiko-/Chancenbericht**

Die Beteiligungen der Fondsgesellschaften verlaufen bisher, trotz der krisenbedingten Beeinträchtigungen, insgesamt weitgehend positiv. Die Fondsgesellschaft ist an zwei Spezial-AIF beteiligt, die ihrerseits an Immobilienfonds beteiligt sind. Die nachfolgenden Ausführungen zur Marktentwicklung beziehen sich auf die mittelbar gehaltenen Immobilienfondsbeteiligungen über die beiden Spezial-AIF.

Durch die umfassenden Geschäfts- und Betriebsschließungen im Jahr 2020 und die Beschränkungen in 2021 im Zusammenhang mit den regierungsseitig veranlassten Pandemie-Schutzmaßnahmen und der damit einhergegangenen Einschränkungen des gesamten öffentlichen Lebens waren in 2020 einzelne Beteiligungen zumindest temporär betroffen. In 2021 konnten sich die Zielfondsbeteiligungen im Wesentlichen wieder erholen.

Die Entwicklung des Krieges in der Ukraine wird überwacht. Neben den humanitären Auswirkungen hat der Krieg in Europa auch die Weltmärkte erschüttert. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen werden keine signifikanten direkten oder indirekten Auswirkungen auf die von der derigo GmbH & Co. KG verwalteten Fondsgesellschaften erwartet. Keines der Beteiligungsunternehmen hat seinen Sitz in Russland, Belarus oder der Ukraine. Jedoch können indirekte Auswirkungen wie beispielsweise durch den Bezug von Rohstoffen aus Russland oder der Ukraine nicht ausgeschlossen werden. Die derigo GmbH & Co. KG hat bereits Maßnahmen ergriffen, um alle verfügbaren relevanten Informationen über die Entwicklungen in unseren Beteiligungen (Zielfonds) sowie ggfs. zu deren Betroffenheit einzuholen.

Dennoch bleibt die aktuelle Situation volatil und unvorhersehbar. Es ist noch zu früh, um das Potenzial für breitere gravierendere und längerfristige Auswirkungen auf die verwalteten Fondsgesellschaften vollständig zu beurteilen.

#### **Assetklasse Immobilien**

Bei Immobilien sind die Auswirkungen je nach Nutzungsart unterschiedlich. Während Wohn- und Büroimmobilien zunächst von der Entwicklung rund um COVID-19 Einnahmen nicht beeinflusst wurden, sind Freizeitimmobilien, wie Kino, Theater und Fitnessstudios sowie Hotelimmobilien, Parkhäuser und Einzelhandelsimmobilien, die nicht zur Lebensmittelbranche gehören, stark von den aktuell angeordneten Ladenschließungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens betroffen.

Bei dieser Entwicklung ist jedoch derzeit davon auszugehen, dass es sich lediglich um eine temporäre Wertminderung handelt.

Direkte Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine wird im Bereich Immobilien Deutschland nicht erwartet, da keine direkten Verbindungen in die Ukraine oder nach Russland bestehen. Nicht auszuschließen ist derzeit, ob sich indirekte Auswirkungen durch den Bezug von Rohstoffen oder anderen Waren- und/oder Dienstleistungen bei Mietern der Immobilien ergeben. Zudem sind die Implikationen auf die Weltwirtschaft derzeit noch nicht abschätzbar.

Detaillierte Informationen über die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie des Krieges in der Ukraine und deren Auswirkungen auf die Zielfonds werden den Anlegern laufend durch die Berichterstattung des Portfoliomanagements zur Verfügung gestellt.

Die derigo GmbH & Co. KG verfügt als Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortliche Gesellschaft für die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den Vorgaben des KAGB und der KAMaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften) über einen permanenten, funktional und hierarchisch unabhängigen Bereich Risikomanagement. Die organisatorischen Abläufe dieses Bereiches sind im Risikomanagementhandbuch der derigo GmbH & Co. KG dokumentiert.

Im Rahmen des unternehmerischen Handelns bzw. dem Verfolgen von unternehmerischen Chancen werden fortwährend auch unternehmerische Risiken eingegangen. Das Risikomanagementsystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat das Ziel, Risiken des AIF systematisch zu erfassen, bewerten, überwachen und zu steuern. Hierzu hat die Gesellschaft die für sich und jeden von ihren verwalteten AIF relevanten Risiken sowie die Art und Weise des Umgangs mit diesen Risiken in einem Risikokatalog erfasst.

### **Risikostrategie**

Die Risikostrategie wird aus der Geschäftsstrategie abgeleitet. Die Verantwortung für die Festlegung der Geschäfts- und Risikostrategie wird von der Geschäftsleitung der derigo GmbH & Co. KG wahrgenommen; sie wird nicht delegiert.

Die Hauptaktivität der derigo GmbH & Co. KG liegt in der Konzeption von Beteiligungsangeboten, deren laufender Verwaltung sowie dem Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagement. derigo GmbH & Co. KG verfügt über eine diversifizierte Produktpalette, die sich auf fünf Kompetenzbereiche erstreckt:

- Immobilien als Kapitalanlage (insbesondere Deutschland und USA)
- Regenerative Energieerzeugung / ÖPP-Projekte als Kapitalanlage
- Unternehmensbeteiligungen als Kapitalanlage
- Beteiligungen in Dach-/Portfoliofonds als Kapitalanlage
- Unmittelbare und mittelbare (über Zielfonds in Sinne der vorstehenden Kompetenzbereiche) Investition in Anteile an börsennotierten Gesellschaften sowie anderen Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB zum Zweck der Liquiditätsanlage

Der Fokus der derigo GmbH & Co. KG ist hierbei auf die Konzeption strukturierter Produkte gerichtet, die lukrative Renditechancen bei vertretbaren Risiken mit optimalen steuerlichen Lösungen kombinieren.

Die Risikostrategie wird jährlich entsprechend § 29 Abs. 2 S. 2 KAGB überprüft. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Geschäfts- und Risikostrategie aktualisiert. Anpassungen betrafen insbesondere den Bereich IT-Strategie sowie die Spezifizierung im Bereich Nachhaltigkeit. Schadensfälle oder Risiken, die eine Anpassung der Risikostrategie erfordert hätten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der Bundesaufsicht für Finanzdienstleistungsaufsicht eine neue Richtlinie für die Anforderungen an die IT von Kapitalverwaltungsgesellschaften veröffentlicht. Die Geschäftsleitung der derigo GmbH & Co. KG hat im Juni 2021 alle noch ausstehenden offenen Punkte der GAP-Analyse des Unternehmens gemäß dem vorgesehenen Zeitplan umgesetzt.

Der Ausbruch des Corona-Virus SARS-CoV-2 (bzw. der Krankheit COVID-19) hat die KVG veranlasst den vorgesehenen Notfallplan des Organisationshandbuchs anzuwenden. Die Regelungen sind ausgeführt worden und aktiv. Der Geschäftsbetrieb kann uneingeschränkt weitergeführt werden, so dass sämtliche Leistungen in gewohnter Qualität zur Verfügung stehen.

Die Mitarbeiter wurden durch die Geschäftsleitung regelmäßig über Verschärfungen bzw. Lockerung der Corona Maßnahmen der derigo GmbH & Co. KG informiert. Die Infektionsgefahr der Mitarbeiter konnte durch die eingeführten Maßnahmen wie beispielsweise Einführung eines Hygienekonzepts, wöchentlicher Wechsel zwischen Homeoffice und Büropräsenz in festgelegten Teams sowie Verzicht auf physische Meetings wirksam reduziert werden.

Die Wertentwicklung sowie die liquide Situation der verwalteten AIF und deren Investitionen werden laufend überprüft. Zum gegenwertigen Zeitpunkt liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Die Ergebnisse der

Entwicklungen wurden den Anlegern im Rahmen der Reportings im Kalenderjahr 2021 mitgeteilt. Die Liquiditätssituation der durch die KVG verwalteten AIF war zu keinem Zeitpunkt gefährdet aufgrund der wirksamen Mechanismen im Portfolio- und Risikomanagement.

### Risikoinventur

Die Risikoinventur ist der Ausgangspunkt für die Identifizierung und die Erfassung potenzieller Risiken, die die Existenz des Unternehmens gefährden können bzw. die das Unternehmen daran hindern können, seine Ziele zu erreichen. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Risikoinventur wird ein Risikokatalog erstellt bzw. aktualisiert.

Die Risikoinventur wird turnusmäßig gemäß § 29 Abs. 2, Satz 2 KAGB mindestens einmal im Jahr im Rahmen der jährlichen Überprüfung des Risikokatalogs durchgeführt. Unterjährig kann es aufgrund von Risiko-/Schadensmeldungen der Fachabteilungen zu einer anlassbezogenen Risikoinventur kommen.

Die dezentralen Risikoverantwortlichen stellen sicher, dass sämtliche relevanten Risiken erfasst sind. Die Risiken wurden in vier Klassen eingeteilt: Liquiditätsrisiken, Wertänderungsrisiken, Gegenparteiensrisiken und Operationelle Risiken.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Nachhaltigkeitsrisiken im Risikokatalog ergänzt. Diese Risiken wurden nicht als eigene Risikoart erfasst, sondern die Auswirkungen wurden bei jedem einzelnen Risiko als zusätzliche Ausprägung aufgenommen.

### Risikoarten

Liquiditätsrisiken	Wertänderungsrisiken	Gegenparteiensrisiken	Operationelle Risiken
Zahlungseingangsrisiko	Anlagerisiko	Insolvenzrisiko	Risiko strafbarer Handlungen
Zahlungsausgangsrisiko	Platzierungsrisiko	Risiko aus Managementwechsel	IT-Risiko
	Marktpreisrisiko	Rückabwicklungsrisiko	Schlüsselpersonenrisiko
	Risiko aus Leverage	Majoritätsrisiko	Risiko aus Interessenskonflikten
	Währungsrisiko	Bewertungsrisiko	Prozessrisiko
			Gesetzliches Risiko
			Konzeptions-/Produkthaftungsrisiko
			Reputationsrisiko
			Katastrophenrisiko/Pandemie

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2021 gegenüber den Angaben im Verkaufsprospekt weitgehend unverändert mit Ausnahme der Corona-Pandemie wie obenstehend beschrieben. Die Anlage der Kapitals erfolgt ausschließlich gemäß den Anlagebedingungen. Im Geschäftsjahr ist aus der beschriebenen Corona-Pandemie derzeit kein wesentliches Risiko für den AIF erkennbar. Im Einzelnen stellen sich die Hauptanlagerisiken und wirtschaftlichen Unsicherheiten wie nachfolgend beschrieben dar. Für den Kommanditisten kann aufgrund der Risiken ein teilweiser oder vollständiger Verlust der geleisteten Kapitaleinlage zuzüglich Agio eintreten.

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken des AIF bestehen, wenn Zahlungseingänge aus Rückzahlungen der getätigten Investitionen verspätet, reduziert oder gar nicht erfolgen. Dieses Risiko verstärkt das Risiko, dass vorhandene liquiden Mitteln nicht ausreichen, die Zahlungsverpflichtungen des AIF jederzeit einhalten zu können, oder dass die zusätzlich benötigte Liquidität nicht oder nur zu unangemessen hohen Kosten beschafft werden kann.

Die Zahlungsfähigkeit der Investmentkommanditgesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch eine ausreichende Liquiditätsausstattung gesichert. Auch für dieses Geschäftsjahr wird bei planmäßiger Entwicklung mit keinen Liquiditätsengpässen gerechnet, da die Anbindung von Beteiligungen an den AIF immer entsprechend dem Platzierungsverlauf erfolgt. Die Platzierung des Eigenkapitals ist hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Dies ist auf das zeitliche Zusammenfallen des Platzierungsstarts und den Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen. Im Vorjahr wurden bereits Maßnahmen eingeleitet, die zu einer Erhöhung der Platzierung pro Quartal führen sollen. Diese Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 noch erweitert. Die Entwicklung wird laufend beobachtet und Möglichkeiten für neue Maßnahmen geprüft.

### Wertänderungsrisiken

Der Wert der Anlageobjekte ist von verschiedenen marktbeeinflussenden Faktoren abhängig. Der Net Asset Value der Beteiligungen kann größeren Schwankungen unterworfen sein. Dies kann zur Folge haben, dass die in der Unternehmensplanrechnung getroffenen Annahmen nicht eintreten.

Die Auswahl der Anlageobjekte erfolgt nach gründlicher Prüfung gemäß der vorgeschriebenen Prozesse zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden sowohl die Zielfonds als auch der dahinterstehende Emittent geprüft, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Anlageobjekts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Der AIF befand sich im Geschäftsjahr noch in der Platzierungsphase. Die Zielfondsbeteiligungen werden laufend überwacht. Insgesamt konnten trotz der Corona-Pandemie die teilweisen Wertminderungen des Vorjahres nahezu vollständig wieder aufgeholt werden.

### **Gegenparteienrisiken**

Das Gegenparteienrisiko besteht in der fehlenden oder mangelhaften Leistung einer Vertragspartei und verursacht bei der Investmentkommanditgesellschaft einen finanziellen Schaden.

Die Vertragspartner der Investmentkommanditgesellschaft können aufgrund der vertraglichen Gestaltung bei Schlecht- oder Mangleistung jederzeit kurzfristig ausgetauscht werden. Die Qualität der Dienstleister wird sowohl durch die Abteilung Portfoliomanagement als auch Risikomanagement laufend überprüft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine Mangel- und/oder Schlechtleistungen identifiziert worden.

Die Commerzbank hat der gesamten BVT-Gruppe einen Bankguthabenbetrag zugeteilt bei dem von einer Berechnung von Verwahrentgelt abgesehen wird. Das erteilte Guthaben und das sich darauf ergebende Verwahrentgelt wird gegebenenfalls anhand einer mathematischen Verteilung basierend auf den Liquiditätsbeständen der einzelnen Gesellschaften verteilt. Eine zukünftige Belastung mit entsprechenden Verwahrentgelten kann, in Abhängigkeit von der künftigen Investitionstätigkeit, nicht ausgeschlossen werden.

### **Operationelle Risiken**

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

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

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

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

### **Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Wesentliche Steuerungsgröße ist die Liquidität der Investmentkommanditgesellschaft. Die vorhandene Liquidität ist Basis der weiteren Mittelverwendung. Die Investitionen und die laufenden Kosten der Investmentkommanditgesellschaft unterliegen einer ständigen Kontrolle. Auf eventuelle Abweichungen zur Planrechnung der Investmentkommanditgesellschaft kann entsprechend mit einer Anpassung der Investitionstätigkeit oder Ausschüttungen reagiert werden.

Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2021 beträgt EUR 2.717.598,82. Somit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für einen Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000 bestimmt wird (gesamt: 3.023 Anteile), EUR 898,97.

Zu weiteren finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf Abschnitt IV dieses Berichts.

## IV. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung<sup>1</sup>

Die globale Corona-Pandemie hat nach dem Jahr 2020 auch 2021 die Entwicklung der Weltwirtschaft bestimmt. Nachdem im Jahr 2020 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Euroraum real mit -6,5 % stark zurückgegangen war, erreichte es im Jahr 2021 ein Wachstum von rd. 5 % und konnte in einigen europäischen Volkswirtschaften im dritten Quartal 2021 erstmals wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. In Europa wuchs die Wirtschaft besonders im Sommer 2021 wieder rasch. Auf eine zügige Erholung der weltweiten Güternachfrage folgten Angebotsengpässe, die zu starken Preissteigerungen bei Rohstoffen, Vorprodukten und Fertigwaren führten. Unabhängig davon bildeten sich im Schiffsverkehr räumliche Ungleichgewichte, welche weltweit die Lücke zwischen Warenangebot und -nachfrage verstärkten und die Industrieproduktion zeitweise stagnieren ließen.

Preissteigerungen, die u. a. bei fossilen Energieträgern sowie bei Vorprodukten industrieller Fertigungen, wie Halbleitern, zu beobachten waren, wirken sich aktuell auf die Verbraucherpreise aus. Im Euroraum stieg der allgemeine Verbraucherpreisindex um 4,9 % im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat an, in USA betrug der Anstieg des Index sogar 6,8 %. Nach dem Abbau von Materialmangel und Nachfrageüberhängen wird ein Abklingen dieser Inflationsdynamik erwartet. Der Verbraucherpreisindex dürfte im Euroraum in den Jahren 2022 und 2023 um rd. 3,2 % bzw. 1,6 % steigen. In Deutschland stieg der Verbraucherpreisindex im vergangenen Jahr im Mittel um 3,1 % und soll 2022 um rd. 3,3 % ansteigen, während für 2023 nur ein Anstieg von 1,8 % prognostiziert wird.

Das BIP, das real im Jahr 2021 im Euroraum um insgesamt rd. 5 % bzw. weltweit um rd. 6 % wuchs, wird weiter steigend erwartet. In den Jahren 2022 und 2023 soll das reale BIP nach Annahmen des ifo-Instituts im Euroraum um ca. 3,9 % bzw. 3,0 % anwachsen. Für Deutschland betrug das reale BIP-Wachstum 2021 rd. 2,5 % und wird für 2022 mit +3,7 % und für 2023 mit +2,9 % erwartet.

Die Erholung der Weltwirtschaft bleibt weiterhin abhängig vom Verlauf der Pandemie. Neue Virusvarianten bergen stets Risiken, indem sie die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen stellen. Darüber hinaus könnten Produktions- und Lieferengpässe länger als gedacht anhalten und einen weiteren Aufwärtsdruck auf Güterpreise ausüben.

Die Aktienmärkte blieben aufgrund der günstigen geldpolitischen Maßnahmen sowie aufgrund von manchen profitierenden Branchen – Beispiele sind Impfstoffhersteller, Laborausrüster oder Logistikkonzerne – auf Wachstumskurs. Nach dem Stand des Dax Ende Januar 2021 bei etwa 13.433 Punkten folgte ein neues Allzeithoch bei 16.290 Punkten im November 2021. Ende 2021 notierte dieser letztlich bei rd. 15.885 Punkten.<sup>2</sup>

Eine Abwertung des Euros gegenüber dem US-Dollar ist seit etwa Mitte des Jahres 2021 zu beobachten. Insgesamt ging der Euro von 1,2296 USD im Januar auf den Kurs von 1,1326 USD zum Jahresende zurück und lag damit aber noch etwas über dem Niveau von Anfang 2020 bzw. Ende 2019.<sup>3</sup>

### Marktentwicklung Immobilienwirtschaft

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland Immobilien für etwa 110,6 Mrd. Euro gehandelt. Davon entfielen rund 58,8 Mrd. Euro auf Gewerbe- und etwa 51,8 Mrd. Euro auf Wohnimmobilien. Verglichen mit anderen Nutzungsarten waren Wohnimmobilien erstmals die Nutzungsart mit dem höchsten Transaktionsvolumen, während sich der

<sup>1</sup> Vgl. Wollmershäuser et al. (ifo-Institut), ifo Schnelldienst Sonderausgabe, Dezember 2021

<sup>2</sup> Vgl. Börse Frankfurt, Historische Kurse und Umsätze DAX, abgerufen Januar 2022, und vgl. Wehrle, ARD-Börsenredaktion, Rückblick auf's Jahr 2021 - Verkehrte Welt an den Börsen, Dezember 2021

<sup>3</sup> Vgl. Bundesbank, Euro-Referenzkurs der EZB [...], abgerufen Januar 2022

Investmentmarkt für Büro-, Einzelhandels- und Industrie-/Logistikimmobilien jeweils auf einem sehr hohen Niveau stabilisiert hat.<sup>4</sup>

Die Anlageklasse Wohnen wurde bislang kaum durch die Auswirkungen der seit 2020 andauernden Corona-Pandemie beeinträchtigt und bietet in diesen Zeiten stabile Erträge mit niedrigem Konjunkturrisiko. Insofern überrascht es wenig, dass die Corona-Pandemie den Wohninvestmentmarkt nicht ausgebremst, sondern weiter angetrieben hat.<sup>5</sup>

Letzteres gilt auch für den Logistikimmobilienmarkt. Die unvermindert zunehmende Bedeutung des Onlinehandels sowie die versorgungsstrukturelle Funktion von Logistikunternehmen stärkt das Vertrauen der Investoren in dieses Segment. Neben der Beobachtung weiter steigender Mieten wird mit einer anhaltend guten Nachfragesituation nach Logistikimmobilien gerechnet.<sup>6</sup>

Die Lage bei den Einzelhandelsimmobilien muss noch immer differenziert betrachtet werden. Während der Einzelhandel des täglichen Bedarfs Umsatzzuwächse verzeichnen kann, muss der sonstige Handel weiterhin mit pandemiebedingten erheblichen Einschränkungen und entsprechenden Auswirkungen auf den Umsatz leben. Insofern dominieren innerhalb dieser Nutzungsart auch weiterhin die sicherheitsorientierten Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerten Fachmarkt- und Nahversorgungszentren.<sup>7</sup>

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 ab. Die zunächst große Unsicherheit hinsichtlich des zukünftigen Büroflächenbedarfs vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung des Homeoffice, scheint sich abgemildert zu haben. Zwar scheint klar, dass das Homeoffice auch nach überstandener Pandemie fester Bestandteil der Arbeitsorganisation bleiben wird und sich hieraus auch leicht steigende Leerstände ergeben könnten. 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.<sup>8</sup>

### **Marktentwicklung Zweitmarkt für Immobilienfonds in Deutschland**

Ein Großteil der in den vergangenen Jahren in Deutschland aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds ist u. a. aufgrund einer (marktüblichen) Laufzeit von 10 bis 20 Jahren noch aktiv, d. h. nicht liquidiert. Die zugrundeliegenden Immobilien im Portfolio der Fonds sind entsprechend fertiggestellt, umgebaut bzw. saniert sowie vermietet, so dass die Aufwendungen und Einnahmen aus den Fondsimmobilen ermittelbar und weitgehend planbar sind. Darüber hinaus sollte i. d. R. eine eventuell bei Immobilienkauf aufgenommene Kreditfinanzierung bereits in einem fortgeschrittenen Tilgungsstadium sein und die Attraktivität des Immobilienstandortes sowie die Leistung des Immobilien- / Fondsmanagers überprüfbar sein. Diese Vorteile eines „reiferen“ Immobilienfonds beabsichtigen Investoren am sogenannten Zweitmarkt zu nutzen. In Deutschland gibt es seit 2015 eine große Zweitmarkt-Plattform (-Börse) für geschlossene Fondsbeteiligungen: die Fondsbörse Deutschland (Zweitmarkt.de), entstanden aus dem Zusammenschluss der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG und der Deutsche Zweitmarkt AG (DZAG).

Im Jahr 2021 erzielte diese Zweitmarktplattform ein nominales Handelsvolumen in Höhe von 336 Mio. EUR, ein im Vergleich zum Vorjahr um 56 Mio. EUR bzw. um 20 % höheres Handelsvolumen. Vom Handelsvolumen entfiel, wie in den Jahren zuvor, der Großteil - im vergangenen Jahr rund 70 % - auf den Handel mit Immobilienfonds.<sup>9</sup>

### **Lage des Unternehmens**

Am 20.03.2020 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Die Investmentkommanditgesellschaft hat den Vertrieb aufgenommen und befindet sich noch in der Platzierungsphase. Die Zeichnungsfrist endet zum 31.12.2021. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Verlängerung bis zum 30.06.2022.

<sup>4</sup> Vgl. Savills, Investmentmarkt Deutschland, Januar 2022

<sup>5</sup> Vgl. Savills, Ausblick Immobilienmarkt Deutschland, Dezember 2021

<sup>6</sup> Vgl. Feld et al., Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, Februar 2022

<sup>7</sup> Vgl. Feld et al., Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, Februar 2022

<sup>8</sup> Vgl. Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick, Oktober 2021

<sup>9</sup> Vgl. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung vom 06. Januar 2022

Die **Vermögens- und Finanzlage** der Gesellschaft wird auf Seiten der Aktiva durch die Beteiligung in Höhe von TEUR 1.946 und das Bankguthaben in Höhe von TEUR 859 bestimmt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 87 betreffen im Wesentlichen die Provision für Vertriebspartner, die Initialkosten und die jährliche Verwaltungsvergütung für die KVG. Das im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete realisierte Ergebnis beträgt TEUR -410.

Die Zuflüsse bestehen aus den Einzahlungen der Einlagen inkl. Ausgabeaufschlag TEUR 2.700.

Die **Ertragslage** der Gesellschaft resultiert im Wesentlichen aus den Initialkosten (TEUR 382) und Aufgabeeaufschlag (TEUR 15). Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Steuererklärung werden von der KVG übernommen.

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht in Bezug auf das realisierte Ergebnis den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein realisiertes negatives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Der AIF befindet sich in der Investitionsphase.

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) erhält für das Geschäftsjahr 2021 eine Haftungsvergütung - bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert (Bemessungsgrundlage) – von 0,1785 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Treuhandkommanditistin erhält von den Anlegern, die sich über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen - bezogen auf den durchschnittlichen Anteilwert der Investmentkommanditgesellschaft im Geschäftsjahr 2021 - eine Vergütung von 0,714 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die KVG erhält für das Geschäftsjahr 2021 für die kollektive Vermögensverwaltung - bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft - eine Vergütung von 0,5355 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Hierauf werden geldwerte Vorteile angerechnet, die die KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenständen erhält.

Neutraubling, 27. Mai 2022

Real Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer  
Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf  
Geschäftsführer

## **VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Sonstige Informationen*

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

#### SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

#### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

##### *Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

##### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, 14. Juni 2022

GEIPEL & KOLLMANNBERGER GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel  
Wirtschaftsprüfer

Manfred Roßik  
Wirtschaftsprüfer

**Erklärung der Geschäftsleitung der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene  
Investment KG, München  
gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB  
für das Geschäftsjahr 2021**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München, vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

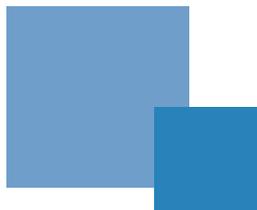
Neutraubling, 27. Mai 2022

Real Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer  
Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf  
Geschäftsführer

BVT Unternehmensgruppe  
München/Atlanta



Mehr erfahren  
[www.bvt.de](http://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](mailto:info@derigo.de)  
Internet: [www.derigo.de](http://www.derigo.de)