

# Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

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

Diese Investmentgesellschaft ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds („AIF“) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Sie wird von der derigo GmbH & Co. KG mit Sitz in München als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) verwaltet.

### 1. Ziele und Anlagepolitik

Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien. Sie beteiligt sich hierzu an anderen geschlossenen AIF, die auf dem Zweitmarkt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds erwerben. Die Investmentgesellschaft verfolgt das Ziel, während ihrer gesamten Dauer Liquiditätsüberschüsse in Euro zu erzielen, die bei prognosegemäßem Verlauf in der Regel einmal jährlich an die Anleger ausgezahlt (ausgeschüttet) werden. Konkrete Anlageobjekte stehen noch nicht fest. Die Auswahl der konkreten Anlageobjekte erfolgt durch die KVG nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien wie folgt:

- **Allokation.** 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 („Zielinvestmentvermögen“). 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. Die Spezial-AIF investieren auf diese Weise überwiegend in deutsche Immobilien 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 Publikums- oder Spezial AIF mit vergleichbarer Anlagepolitik, Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben.
- **Staaten.** Die Investmentgesellschaft darf Vermögensgegenstände in allen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in Australien, Neuseeland und der Schweiz erwerben sowie im Vereinigten Königreich (sofern es nach dem Austritt aus der Europäischen Union kein Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums mehr ist).
- **Fremdfinanzierung.** Es werden auch Anteile an Zielgesellschaften erworben, die ihre Investitionen mit Kredit finanzieren. Es wird erwartet, dass die Hebelwirkung der Kredite ab Ende des Vertriebs, spätestens aber ab dem 19. Monat nach

Vertriebsbeginn das 1,2-fache des Wertes des Investmentvermögens nicht übersteigt.

- **Fremdwährungen.** Es werden auch Geschäfte in Fremdwährungen abgeschlossen. Der Wert der einem Währungsrisiko unterliegenden Vermögensgegenstände darf 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigen.
- **Laufzeit und Kapitalbindung.** Die Laufzeit endet nach der zum 31.12.2034 geplanten Auflösung der Investmentgesellschaft und der Verwertung ihres restlichen Vermögens. Die Gesellschafter können beschließen, dass die Laufzeit der Investmentgesellschaft verlängert wird, um die Beendigung der Liquidation der Zielinvestmentvermögen abzuwarten, längstens jedoch bis zum 31.12.2038. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist bis zum Ende der Laufzeit ausgeschlossen. Anleger können die Gesellschaft außerordentlich kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Es besteht darüber hinaus keine Möglichkeit zur Rückgabe von Anteilen.
- **Empfehlung:** Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor Beendigung der Laufzeit aus der Investmentgesellschaft wieder zurückziehen wollen.

### 2. Wesentliche Risiken und Chancen

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 Konjunkturentwicklung, die Pandemiefolgen, 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 Ursa-

chen kommen in Betracht: Verzögerte Fertigstellung der Immobilie, Mängel der Immobilie, Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters, Leerstand der Immobilie wegen Überangebots, Absinken der marktüblichen Miete und damit Vermietbarkeit nur zu schlechteren Konditionen. Die Vermietbarkeit von Büroimmobilien hängt insbesondere vom Bedarf an Büroarbeitsplätzen am jeweiligen Standort ab. Dieser kann aufgrund konjunktureller Einflüsse allgemein sinken oder an einzelnen Standorten zurückgehen. Diese Einflüsse können sich sowohl auf die laufenden 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 Vertrags-

partner, einschließlich der 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.

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

### 3. Kosten

Eine vollständige Darstellung der Kosten ist dem Verkaufsprospekt im Abschnitt „Kosten“ (Seiten 34 ff.) zu entnehmen. Die der Investmentgesellschaft berechneten Vergütungen, die letztlich vom Anleger getragen werden, dienen zur Deckung der Kosten der Verwaltung, der Vermarktung und des Vertriebs der Investmentgesellschaft. Die Kosten beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

#### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Summe aus Ausgabeaufschlag (5 % der Einlage) und Initialkosten (11 % der Einlage)	15,24 % des Ausgabepreises
---	----------------------------

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der vor der Anlage abgezogen wird.

Der Ausgabepreis ist die Summe aus Einlage und Ausgabeaufschlag.

Bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 3 % des Anteilwertes, höchstens jedoch 300,00 EUR, verlangen.

#### Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten, bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens	3,68 %
■ davon laufende Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft	0,89 %
■ davon laufende Kosten auf Ebene der Zielgesellschaften	2,79 %

Die angegebenen laufenden Kosten beruhen auf den Zahlen des Jahres 2020 und beinhalten mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags, der Initialkosten sowie der Transaktions- und Investitionskosten sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten, einschließlich der bei den Zielinvestmentvermögen und Zielgesellschaften anfallenden Initialkosten und laufenden Kosten in geschätzter Höhe. Nicht enthalten sind Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von sonstigen Dritten in Rechnung gestellt werden) sowie Fremdfinanzierungskosten. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen Kosten.

#### Kosten, die die Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat

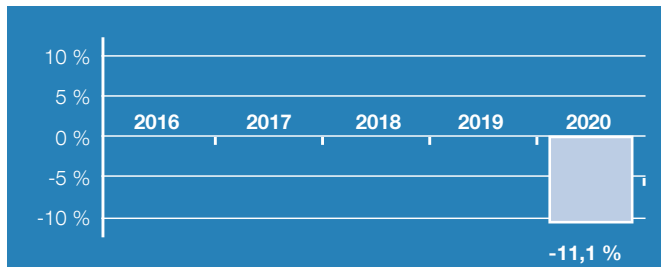
##### Transaktionskosten

Daneben werden der Investmentgesellschaft in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten in Rechnung gestellte Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen solcher Geschäfte belastet. Sie können die Rendite mindern.

## Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten wie folgt entstehen:

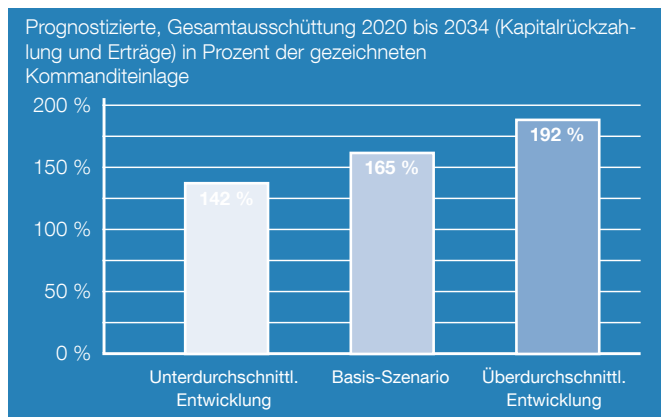
- Kosten des Treuhandkommanditisten in Höhe von 0,0714 % jährlich bezogen auf den durchschnittlichen Anteilwert
- Notargebühren und Registerkosten im Falle einer Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Handelsregister.
- Kosten des Geldverkehrs gemäß Preisverzeichnis des vom Anleger beauftragten Kreditinstituts.
- Kosten der Ausübung von Mitwirkungsrechten bei Beschlussfassungen der Investmentgesellschaft (Porto, Reisespesen des Anlegers) oder Weisungen an den Treuhandkommanditisten oder bei Ausübung von Kontrollrechten (Porto, Reisespesen des Anlegers, Kosten eines Sachverständigen).
- Steuererklärungen. Der Anleger trägt die Kosten seiner persönlichen Steuererklärungen im In- und Ausland.

## 4. Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge



Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2019 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals hat im Jahr 2019 € 0 und im Jahr 2020 € 435.000 betragen. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

**Warnhinweis:** Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.



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 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. Diese 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 vorstehenden Abschnitt 2 „Wesentliche Risiken und Chancen“). 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.

## 5. Praktische Informationen

- Als Verwahrstelle ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, beauftragt.
  - Der Verkaufsprospekt zu diesem Investmentvermögen und etwaige Nachträge hierzu (jeweils in deutscher Sprache) sind kostenlos unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) oder bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich.
  - Die Jahresberichte in deutscher Sprache können bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, kostenlos angefordert werden.
  - Weitere praktische Informationen sind erhältlich unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de).
  - Unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) sind auch Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG abrufbar, die auf Anfrage kostenlos auf Papier zur Verfügung gestellt werden. Sie beinhalten eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen.
  - Steuervorschriften in der Bundesrepublik Deutschland können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.
  - Die derigo GmbH & Co. KG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.
- Diese Investmentgesellschaft ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mit Sitz in Frankfurt am Main reguliert. Die derigo GmbH & Co. KG ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mit Sitz in Frankfurt am Main reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19.02.2021.