



BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Aktualisierung des Verkaufsprospekts



Aktualisierung des Verkaufsprospekts

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

extern verwaltet durch die

derigo GmbH & Co. KG, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft

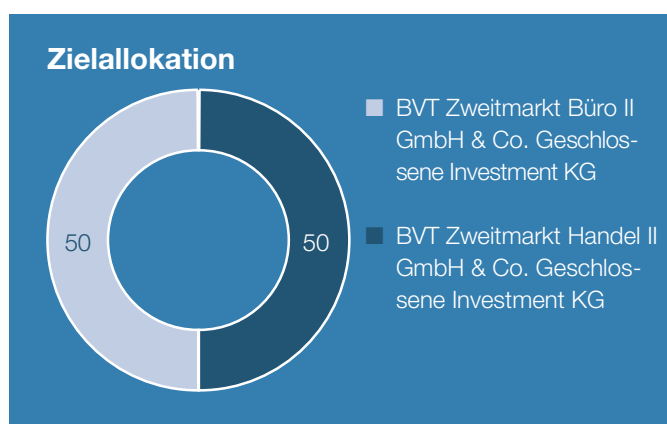
Datum der Auflegung des Investmentsvermögens: 01.06.2020

Dieses Dokument aktualisiert den Verkaufsprospekt vom 30.01.2020 und ist interessierten Anlegern
zusammen mit dem Verkaufsprospekt vom 30.01.2020
und der Aktualisierung des Verkaufsprospekts vom 22.06.2020 und vom 10.03.2021 zur Verfügung zu stellen.

Datum dieser Aktualisierung: 18.02.2022

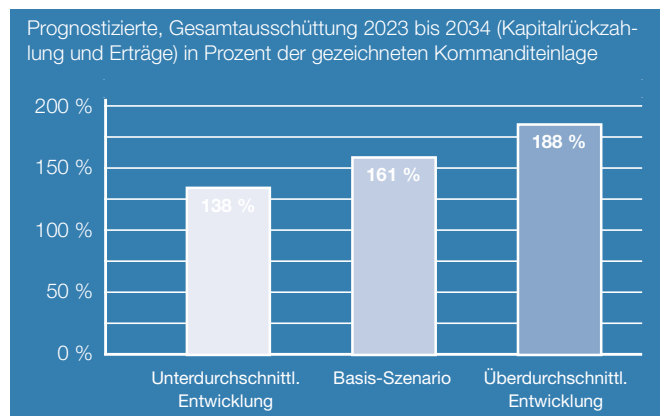
Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose)

Der Prognose liegt folgende angenommene Verteilung der Investitionen zu Grunde:



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

träge. Der Gesamtbetrag der während der Dauer der Investmentgesellschaft möglichen Ausschüttungen (Gesamtausschüttung) ist abhängig von den Marktbedingungen. Die KVG prognostiziert unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage:



Basis-Szenario

Das Basis-Szenario stellt eine Prognose der während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft erwarteten Ausschüttungen an die Anleger dar, die auf folgenden Annahmen zu durchschnittlichen Rückflüssen aus dem von der Investmentgesellschaft investierten Kapital beruht:

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

Die prognostizierten Rückflüsse hängen maßgeblich von der Marktentwicklung der Immobilienpreise und der Konditionen für Immobilienkredite ab. Im Basisszenario wird angenommen, dass bei der Veräußerung von Immobilien durch die Zielgesellschaften (in der Größenordnung von zwei Jahresnettomieten) niedrigere Kaufpreise erzielt werden als im derzeitigen Marktumfeld und dass die Zinsen für Immobilienkredite in den nächsten fünf Jahren von derzeit 1,5 % auf 4,0 % steigen.

Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Zielgesellschaften bei

der Veräußerung von Immobilien erzielbaren Immobilienkaufpreise um 10 % niedriger liegen und die Kreditzinsen um 10 % höher als im Basisszenario. Der dargestellten unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt nicht die ungünstigste anzunehmende Entwicklung zugrunde.

Überdurchschnittliche Entwicklung

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

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

Wichtige Beteiligte und ihre Funktionen

Verwahrstelle

Firma

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Funktion

Verwahrung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

Handelsregister

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 108617

Anlegerbetreuung

Firma

BVT Holding GmbH & Co. KG

Funktion

Übernahme von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgelagerter administrativer Tätigkeiten (Anlegerbetreuung, geldwäscherechtliche Verpflichtungen, IT-Infrastruktur)

Sitz und Geschäftsanschrift

Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister

Amtsgericht München HRA 68087

Persönlich haftender Gesellschafter

BVT Holding Verwaltungs GmbH, München

Kommanditisten

Harald von Scharfenberg, München, mit einem Kapitalanteil von 85,5 % und einer Haftsumme von 3.026.609,72 EUR

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, München, mit einem Kapitalanteil von 14,5 % und einer Haftsumme von 511.291,88 EUR

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Verwaltete Investmentvermögen

Die derigo GmbH & Co. KG verwaltet folgende weitere Publikums-AIF:

- BVT-PB Top Select Fund GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund Dynamic GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund II GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund III Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund III Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- BVT Top Select Portfolio Fund II Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT Top Select Portfolio Fund II Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- BVT-PB Top Select Fund IV Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und BVT-PB Top Select Fund IV Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Top Select Fund V Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und Top Select Fund V Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
- Royal Select Fund I GmbH & Co. KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Energie und Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Darüber hinaus verwaltet die derigo GmbH & Co. KG auch Spezial-AIF.

Die derigo GmbH & Co. KG wird voraussichtlich in Zukunft noch bei weiteren Investmentvermögen als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt.

Die Verwahrstelle

Als Verwahrstelle ist die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG beauftragt.

Firma, Rechtsform, Sitz

Die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ist eine Aktiengesellschaft nach den Vorschriften des Aktiengesetzes mit Sitz in Frankfurt am Main (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108617; Geschäftsanschrift: Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main).

Steuerliche Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise aktualisieren die ab Seite 55 des Verkaufsprospekts abgedruckten steuerlichen Hinweise, soweit sich steuerliche Änderungen ergeben haben.

Besonderheiten bei der Ermittlung der Einkünfte

Kosten die – ggf. nur nach steuerlichen Grundsätzen – als Anschaffungsnebenkosten zu behandeln sind, können nicht als sofort abziehbare Betriebsausgaben behandelt werden. Die handelsrechtlich anfänglich anfallenden Verluste der Investmentgesellschaft sind insbesondere auf die handelsbilanzrechtliche Behandlung der von der Investmentgesellschaft zu tragenden Initialkosten zurückzuführen. § 6e Absatz 2 EStG regelt den Umfang der Anschaffungskosten und beschreibt die Anschaffungskosten der Anleger im Sinne des § 6e Absatz 1 Satz 2 EStG, die keine wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten auf das Ver-

tragswerk haben. Damit sind alle Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase Anschaffungskosten.

Aus den Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten eines Anteils an einem Zielinvestmentvermögen (in der Rechtsform einer Personengesellschaft) ergeben sich für die Investmentgesellschaft bei der steuerlichen Gewinnermittlung des Zielinvestmentvermögens (ggf. im Rahmen einer steuerlichen Ergänzungsbilanz) eigene zuzurechnende Abschreibungsbeträge (welche dort zu Gunsten der Investmentgesellschaft gesondert festzustellen sind), die die steuerlichen Einkünfte der Investmentgesellschaft reduzieren.

Soweit die Kosten der Investmentgesellschaft nicht im Rahmen von Ergänzungsbilanzen, Sonderbetriebseinnahmen und/oder -ausgaben auf Ebene der Zielinvestmentvermögen festzustellen sind, werden diese bei der Investmentgesellschaft direkt berücksichtigt.

Dem Anleger werden daher voraussichtlich keine negativen Einkünfte in bedeutendem Umfang zur Verrechnung mit anderen positiven Einkünften zugerechnet werden.

Entnahmen, Gewinnanteile, Gewerbesteueranrechnung

Die Anlagebedingungen sehen Liquiditätsauszahlungen an die Anleger vor. Liquiditätsauszahlungen stellen Entnahmen dar und sind als solche nicht steuerpflichtig. Ausnahmen könnten sich gemäß § 15a EStG aufgrund einer nachzuholenden Entnahmebesteuerung durch zuvor zugewiesene Verluste ergeben.

Gewinnanteile unterliegen der Belastung mit Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer, die sich aus der steuerlichen Situation der einzelnen Anleger ergibt. Entscheidend für diese Belastung ist der so genannte Grenzsteuersatz des Anlegers, d. h. derjenige Steuersatz, mit dem der Ergebnisanteil des Anlegers der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer unterliegt. Durch den zur Einkommensteuer erhobenen Solidaritätszuschlag von 5,5 % erhöhen sich die Steuersätze. Ab 2021 erfolgt eine stufenweise Reduzierung des Solidaritätszuschlags durch eine Anhebung der Freigrenzen auf EUR 16.956 (bzw. Zusammenveranlagte EUR 33.912). Eine weitere Erhöhung ergibt sich für natürliche Personen als Gesellschafter gegebenenfalls aus der Belastung mit Kirchensteuer, die je nach Bundesland 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer beträgt.

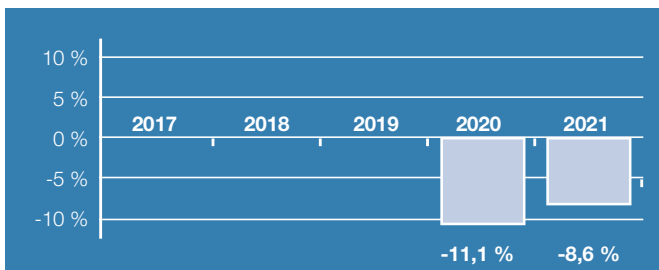
Die tarifliche Einkommensteuer ermäßigt sich (bei natürlichen Personen) um die Gewerbesteueranrechnung auf die anteilig im zu versteuernden Einkommen enthaltenen gewerblichen Einkünfte. Die Gewerbesteueranrechnung erfolgt bei der Einkommensteuerveranlagung um das 4,0-fache des jeweils für den dem Veranlagungszeitraum entsprechenden Erhebungszeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuermessbetrags, soweit sie

anteilig auf im zu versteuernden Einkommen enthaltene gewerbliche Einkünfte entfällt (Ermäßigungshöchstbetrag). Der Abzug des Steuerermäßigungsbetrags ist auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer beschränkt. Der Anteil eines Gesellschafters am insoweit zugrundeliegenden Anteil am Gewerbesteuerermessbetrag richtet sich nach dem allgemeinen Gewinnverteilungsschlüssel.

Zusätzliche Informationen

Informationen zur Wertentwicklung

Bisherige Wertentwicklung

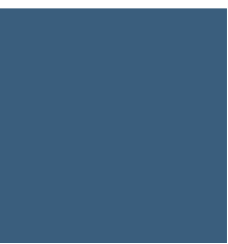


Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2019 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals hat im Jahr 2019 € 0, im Jahr 2020 € 435.000 und im Jahr 2021 € 2.974.333 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.

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta



Mehr erfahren
www.bvt.de

derigo>

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