Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Bilanz zum 31.12.2018

A. Aktiva

	EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
I. Sachanlagen		85.920.000,00	85.180.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		3.662.036,45	4.264.015,05
3. Beteiligungen		0,00	0,00
4. Wertpapiere		0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente		4.377.284,92	3.874.369,53
a)Täglich verfügbare Bankguthaben	4.377.284,92		3.874.369,53
b)Kurzfristige liquide Anlagen	0,00		0,00
c)Andere	0,00		0,00
6. Forderungen		339.051,88	224.694,48
a)Forderungen aus der Bewirtschaftung	208.340,60		135.849,09
b)Forderung an Beteiligungsgesellschaften	0,00		0,00
c)Zins- und Dividendenansprüche	0,00		0,00
d)Eingeforderte Pflichteinlagen	0,00		0,00
e)Andere Forderungen	130.711,28		88.845,39
7. Sonstige Vermögensgegenstände		0,00	0,00
8. Aktive Rechnungsabgrenzung		205.888,29	236.709,08
Summe Aktiva		94.504.261,54	93.779.788,14
B. Passiva			
1. Rückstellungen		341.760,71	140.097,07
2. Kredite		36.250.000,00	36.250.000,00

	EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
a) von Kreditinstituten	36.250.000,00		36.250.000,00
b) von Gesellschaftern	0,00		0,00
c) Andere	0,00		0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,00	7.829,10
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		7.829,10
c) aus der Rücknahme von Anteilen	0,00		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		722.097,96	250.576,31
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
b) aus Wertpapierleihegeschäften	0,00		0,00
c) aus Pensionsgeschäften	0,00		0,00
d) Andere	722.097,96		250.576,31
5. Passive Rechnungsabgrenzung		1.482.390,48	1.459.467,46
6. Eigenkapital		55.708.012,39	55.671.818,20
a) Kapitalanteile der Komplementärin	0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten	53.420.242,26		53.522.069,47
c) Kapitalrücklage	1.829.566,66		1.829.566,66
d) Gewinnrücklage	0,00		0,00
e) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	458.203,47		320.182,07
Summe Passiva		94.504.261,54	93.779.788,14

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	5.725.620,10	5.646.511,79
b) Zinsen und ähnliche Erträge	-11.439,20	-1.667,81
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	6.360,27
Summe der Erträge	5.714.180,90	5.651.204,25

	2018 EUR	2017 EUR
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.062.902,88	-1.062.902,95
b) Bewirtschaftungskosten	-551.017,90	-729.455,27
c) Verwaltungsvergütung	-518.993,98	-509.372,28
d) Verwahrstellenvergütung	-24.694,68	-24.475,52
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.949,98	-25.625,76
f) Sonstige Aufwendungen	-69.598,69	-124.441,54
Summe der Aufwendungen	-2.235.158,11	-2.476.273,32
3. Ordentlicher Nettoertrag	3.479.022,79	3.174.930,93
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.479.022,79	3.174.930,93
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	800.000,00	1.090.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-60.000,00	-230.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-601.978,60	-601.978,61
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	138.021,40	258.021,39
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.617.044,19	3.432.952,32

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 wurde entsprechend den Regelungen für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) nach den Vorschriften des KAGB und des Handelsgesetzbuches (HGB), soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt, sowie den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Hinsichtlich der Rechnungslegung der Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch Gesellschaft oder Investmentkommanditgesellschaft) enthält § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB Vorgaben zur Anwendung von Vorschriften für den Jahresabschluss, den Lagebericht und einer den Vorgaben von § 264 Absatz 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft.

Die Gesellschaft Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (vormals Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG), Berlin, wird im Handelsregister Berlin unter der Nummer HRA 49143 B geführt. Sitz der Gesellschaft ist Berlin.

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde am 19. Dezember 2014 geschlossen. Der Prospekt für die Investmentkommanditgesellschaft datiert in der Fassung vom 9. Januar 2015.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB.

Die Gesellschaft hat nach §§ 17 ff. KAGB mit Fremdverwaltungsvertrag vom 19. September 2014 die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (KVG), bestellt. Die KVG hat ihren Sitz und ihre Verwaltung im Inland (Hamburg). Die KVG ist für die Verwaltung des Investmentvermögens der Gesellschaft verantwortlich.

Die KVG hat - handelnd zugleich im Namen der Gesellschaft – die Caceis Bank S.A., Germany Branch, München als Verwahrstelle im Sinne des Kapitalanlagesetzbuches (KAGB) für die Gesellschaft beauftragt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Unter den Sachanlagen ausgewiesene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens einen externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden jährlich bewertet. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussende Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert angesetzt und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des betreffenden Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Forderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt. Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet.

Als aktive Rechnungsabgrenzung sind Ausgaben vor dem 31. Dezember 2018 auf der Aktivseite ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2018 darstellen.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzung sind Einnahmen vor dem 31. Dezember 2018 auf der Passivseite ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2018 darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Vermögensübersicht

	31.12.2018 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
1. Immobilien	85.920.000,00	154,2%
II. Anschaffungsnebenkosten	3.662.036,45	6,6%
III. Beteiligungen	0,00	0,0%
IV. Liquiditätsanlagen	4.377.284,92	7,9%
V. Sonstige Vermögensgegenstände	544.940,17	1,0%
Summe Vermögensgegenstände	94.504.261,54	169,6%
B. Schulden		
1. Verbindlichkeiten	38.454.488,44	69,0%
II. Rückstellungen	341.760,71	0,6%
Summe Schulden	38.796.249,15	69,6%
C. Fondsvermögen	55.708.012,39	100,0%

Im Berichtsjahr 2018 hat die Gesellschaft keine Immobilie erworben. Die sechs im Portfolio befindlichen, niederländischen Immobilien wurden mit ihren Verkehrswerten unter den Sachanlagen in Höhe von EUR 85,9 Mio. bilanziert. Es haben sich im Berichtsjahr 2018 keine wesentlichen Änderungen der Bewertungsfaktoren ergeben.

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2018

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks [1]		Währung	Art des Grundstücks [2]	Art der Nutzung [3]	Projekt-/ Bestandsentwicklungs maßnahmen	Erwerbsdatum
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	EUR	G	K	-	Apr 14
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	EUR	G	K	-	Dez 13
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	EUR	G	K	-	Dez 13
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	EUR	G	K	-	Dez 13
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	EUR	G	K	-	Dez 13
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	EUR	G	K	-	Dez 13

	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Stellplätze / Nutzfläche Gewerbe in m²	Ausstattungsmerkmale [4]	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
NL	1983 / 2010	11.663	365 / 0	B / L / R	40,3
NL	1998	10.530	405 / 0	B / L / R	9,7
NL	2004	5.777	300 / 0	B / L / PA / R	40,0
NL	2004	4.550	350 / 0	B / L / R	40,0
NL	2009	6.200	1.450 / 0	B / L / R	19,0
NL	2010	9.660	900 / 0	B / L / R / RT	40,0

	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren
NL	0,0	41,1	9.460	598	41
NL	0,0	40,1	13.800	896	30
NL	0,0	42,0	7.450	486	41
NL	0,0	42,8	7.000	446	41
NL	0,0	44,0	14.200	1.157	31
NL	0,0	42,5	34.010	2.139	43

	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
NL	644 / 6,6	535 / 109	64	392	63
NL	926 / 7,2	774 / 152	93	563	59
NL	520 / 7,2	430 / 90	52	317	59
NL	499 / 7,3	414 / 85	50	304	59
NL	1.037 / 7,2	866 / 171	104	631	59
NL	2.393 / 7,2	2.000 / 393	239	1.456	59
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt [5]					85.920.000,00

1) NL = Niederlande

2) G = Geschäftsgrundstück

3) K = KfZ

4) B = Be- und Entlüftungsanlage / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RT = Rolltreppe/-steig

5) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der Posten Anschaffungsnebenkosten beinhaltet die Erwerbsnebenkosten (TEUR 6.020) abzüglich darauf entfallender Abschreibungen (TEUR 2.357).

Der Bestand der Barmittel und Barmitteläquivalente von insgesamt TEUR 4.377 besteht ausschließlich aus Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung (TEUR 208) betreffen an die Gesellschaft zu zahlende Mietforderungen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung (TEUR 206) betrifft im Wesentlichen in 2015 angefallene Gebühren für die Finanzierung, die über die Laufzeit der aufgenommenen Darlehen verteilt werden.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Steuerberatungskosten (TEUR 51), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 13), Vergütungen der Geschäftsführung (TEUR 16), die Vergütung für die Verwahrstelle (TEUR 19) und Rückstellungen für sonstige Kosten (TEUR 60). Außerdem wurden Rückstellungen für Instandhaltungskosten (TEUR 183) gebildet.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (TEUR 36.250). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung der Gesellschaft sind zur Gesellschaft gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 36.250 mit Rechten Dritter belastet.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Zinsverbindlichkeiten aus Darlehen (TEUR 258), Verbindlichkeiten aufgrund von Fondsverwaltungsgebühren (TEUR 117), Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (TEUR 346) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Bewirtschaftung (TEUR 2).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 1.482) weist bereits in 2018 vereinnahmte Mieten und Nebenkosten für das erste Quartal 2019 aus.

Verbindlichkeitenspiegel

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten:	36.972.097,96 EUR	(100 %)
(im Vorjahr	36.508.405,41 EUR	(100 %))
davon Beträge mit:		
Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	722.097,96 EUR	(2,0 %)

(im Vorjahr	258.405,41 EUR	(1,0 %))
Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren:	0,00 EUR	(0,0 %)
(im Vorjahr	0,00 EUR	(0,0 %))
Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren:	36.250.000,00 EUR	(98,0 %)
(im Vorjahr	36.250.000,00 EUR	(99,0 %))

Darstellung der Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin gemäß § 16 Gesellschaftsvertrag zum Berichtsstichtag 31.12.2018

Die Komplementärin leistet keine Einlage und hält keinen Kapitalanteil gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten verteilen sich wie folgt:

	Beschreibung	EUR
Kapitalkonto I	Pflichteinlage	58.090.000,00
Kapitalkonto II	Agio	1.829.566,66
Kapitalkonto III	Gewinn und Verlustanteile	12.170.087,06
Kapitalkonto IV	Gewinnausschüttungen und sonstige Entnahmen	-16.839.844,80
Summe Kapitalkonten		55.249.808,92

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten beinhalten Mieterträge in Höhe von 5.726 TEUR.

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich negative Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland (TEUR 11). Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen (TEUR 1.063) enthalten überwiegend Darlehenszinsen sowie in geringem Umfang Finanzierungskosten.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um nicht umlagefähige Betriebskosten (TEUR 325), Instandhaltungskosten (TEUR 223) sowie in geringem Umfang sonstige Kosten (TEUR 3).

Die Kosten der Verwaltungsvergütung betreffen die Fondsverwaltung (TEUR 310) und die Treuhändertätigkeit (TEUR 209).

Die sonstigen Aufwendungen umfassen insbesondere Steuerberatungskosten (TEUR 34), Vergütungen für die Geschäftsführung und Haftungsübernahme (TEUR 16) sowie externe Bewerterkosten (TEUR 17).

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,10
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte in EUR	0,00
Erhaltene Rückvergütungen und geleistete Vergütungen in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	0,00
Ausgabeaufschlag in EUR	0,00
Rücknahmeabschlag in EUR	0,00
Transaktionskosten in EUR	0,00

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche von der Gesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen. Gleichzeitig hat die KVG auch keine Vergütungen in diesem Zusammenhang geleistet.

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

Es wurden keine Ausgabeaufschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet. Es wurden keine Rücknahmeabschläge im Rahmen der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

V. Verwendungsrechnung

Die Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	Insgesamt EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.479.022,79
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonto	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.479.022,79
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitskonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

VI. Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten

Die Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		55.671.818,20
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-3.580.850,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse auf Grund von Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse auf Grund von Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		3.479.022,79
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		138.021,40
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		55.708.012,39

VII. Sonstige Angaben

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Informationen, die den Kommanditisten gemäß § 307 KAGB zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma der Investmentkommanditgesellschaft wurde in Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG geändert.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt je 1.000 Euro nominalen Kapitalanteil 1 Anteil und beläuft sich auf 58.090 Stück. Der Anteilspreis je Anteil beträgt EUR 958,99.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Die Angaben zur Vergütung der Mitarbeiter der KVG sind im Lagebericht angegeben.

Zusätzliche Informationen

Informationen gemäß § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9 c bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB i. V. m. Art. 108 und 109 AIFM-VO:

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00%
Angaben zum Leverage-Umfang	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	162%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	170%

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Die Firma der Investmentkommanditgesellschaft wurde in Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG geändert.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten, die zu einer anderen Darstellung hätte führen müssen.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH (vormals Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH), Berlin, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR. Für das Geschäftsjahr 2018 waren Bart Pierik, Jurist, Soest/Niederlande, Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen, Dipl.-Ingenieur und Dipl.-Kaufmann, Vlijmen/Niederlande, deren Geschäftsführer. Martin Eberhardt ist am 05.03.2018 aus der Geschäftsführung ausgetreten.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die Primevest Fondsverwaltungs II GmbH (vormals Bouwfonds Fondsverwaltungs II GmbH), Berlin. Für das Geschäftsjahr 2018 waren Michael Schneider, Dipl.-Kaufmann, Ahrensburg, Bart Pierik, Jurist, Soest/Niederlande und René Zerull, Jurist, München deren Geschäftsführer.

Die Gesellschafter haben mit der Gesellschafterversammlung 2018 im Umlaufverfahren der Umbenennung der Fondsgesellschaft in Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Die neue Firma wurde am 30.01.2019 im Handelsregister eingetragen.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fonds-Eigenkapital in EUR	Wert einer Anteilseinheit in EUR [1]	Anzahl umlaufende Anteile [2]
2016	57.350.841,92	987,27	58.090
2017	55.671.818,20	958,37	58.090
2018	55.708.012,39	958,99	58.090

[1] Bezogen auf das Fonds-Eigenkapital per 31.12. des Geschäftsjahres.

[2] Gemäß dem Gesellschaftsvertrag hat jeder Gesellschafter je vollem nominalen Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000 eine Stimme.

Hamburg, den 20.05.2019

Geschäftsführende Kommanditistin

Primevest Fondsverwaltungs II GmbH

Michael Schneider

Bart Pierik

René Zerull

Persönlich haftende Gesellschafterin
Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH

Bart Pierik

Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen

Kapitalverwaltungsgesellschaft
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Michael Schneider

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Grundlagen der Gesellschaft

Die Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (vormals Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin, wurde am 10. Februar 2015 als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gegründet.

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt je 1.000 Euro nominalen Kapitalanteil 1 Anteil und beläuft sich auf 58.090 Stück. Der Anteilspreis je Anteil beträgt EUR 958,99.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Gesellschaft hat nach §§ 17 ff. KAGB mit Fremdverwaltungsvertrag vom 19. September 2014 die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (KVG), bestellt. Die KVG hat ihren Sitz und ihre Verwaltung im Inland (Hamburg).

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages	Angabe
Dauer	Die Gesellschaft ist auf bestimmte Zeit geschlossen. Sie endet zum 31. Dezember 2028 (Grundlaufzeit), sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beschließen.
Kündigungsrechte	Die Gesellschaft ist berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines jeden Jahres durch eingeschriebenen Brief zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
Umfang	Vertretung der Gesellschaft, Bevollmächtigte gegenüber Dritten in Namen und für Rechnung der Gesellschaft.
Verwaltungstätigkeit	Kollektive Verwaltung der Gesellschaft einschließlich Portfolioverwaltung und Risikomanagement.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages	Angabe
Haftungsregeln	Im Hinblick auf ihre Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die KVG keine über die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten nach Maßgabe des KAGB, Level-2 Verordnung und der Anlagebedingungen hinausgehende Haftung. Insbesondere haftet die KVG nicht für die Wertentwicklung oder ein angestrebtes Anlageergebnis. Die KVG haftet für vorsätzliche und fahrlässige Pflichtverletzungen.
Auslagerungen einzelner Tätigkeiten	Mit dem Auslagerungsvertrag vom 19.09.2014 werden Aufgaben von der KVG im Zusammenhang mit dem Publikums-AIF auf das Auslagerungsunternehmen ausgelagert. Die ausgelagerten Aufgaben umfassen Leistungen aus dem Bereich der Immobiliendienstleistung, der Anlegerverwaltung sowie der Vermittlung von Fremdkapital für den Publikums-AIF.
Angaben zur Umsetzung der Anlageverwaltung durch die KVG	Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die KVG für Rechnung der Gesell-schalt die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil der Gesellschaft. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Anlagebedingungen sowie den Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft. Des Weiteren beachtet sie die Angaben in den Verkaufsunterlagen zum Publikums-AIF, insbesondere in den wesentlichen Anlegerinformationen.
Vergütung	Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,16% der ermittelten Verkehrswerte der im entsprechenden Jahr von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien, jedoch nicht mehr als nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft belastet werden kann. Die Vergütung ist jeweils anteilig monatlich vorschüssig fällig.

Die KVG hat ferner folgende Tätigkeitsbereiche in Bezug auf die Gesellschaft auf folgende Unternehmen ausgelagert:

- Die KVG hat das Asset Management für die Gesellschaft an Primevest Capital Partners Nederland B.V., ausgelagert.
- Die KVG hat das Property Management für die Gesellschaft bezüglich der gehaltenen Immobilien an Primevest Capital Partners Nederland B.V. ausgelagert.

Die Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Vergütung der Mitarbeiter der KVG

Das Vergütungssystem der KVG ist so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die KVG und deren Anleger vermieden werden. Das Vergütungssystem der KVG für ihre Geschäftsführer und Mitarbeiter basiert auf dem durch das KAGB sowie aus dem Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Zentrales Element der Vergütungspolicy ist es, das Vergütungssystem der KVG konsequent an den strategischen Unternehmenszielen auszurichten und gleichzeitig die Interessen der Mitarbeiter und der Anleger der KVG in Einklang zu bringen. Ein ebenso wichtiger Schlüsselfaktor der Vergütungspolicy der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne Mitarbeiter und leitende Angestellte erhalten auch eine angemessene variable Vergütung.

Nachfolgende Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf die KVG:

Angaben zur Mitarbeitervergütung*

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	11.189.310,06 EUR
davon feste Vergütung	9.890.556,49 EUR
davon variable Vergütung	1.298.753,57 EUR
durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	175
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	893.045,86 EUR
davon Führungskräfte	893.045,86 EUR

davon andere Risktaker	0,00 EUR

*Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018

Tätigkeitsbericht der KVG

Anlageziele und Anlagegeschäfte im Geschäftsjahr

Finanzielles Ziel (Anlageziel) der Fondsgesellschaft ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung und aus der Veräußerung eines Portfolios von sechs in den Niederlanden gelegenen Parkhausimmobilien. Die Anlagepolitik besteht in der Umsetzung der zur Erreichung des vorgenannten Anlageziels erforderlichen Maßnahmen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe und Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Leistungsindikatoren

Ein finanzieller Leistungsindikator, nach dem die Gesellschaft gesteuert wird, ist die Liquidität der Gesellschaft. Im Be-richtszeitraum war die Liquidität durchgängig in ausreichender Höhe vorhanden. Zum Berichtsstichtag werden liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.377 ausgewiesen.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das Eigenkapital der Gesellschaft. Die Pflichteinlagen in Höhe von TEUR 58.090 waren zum Berichtsstichtag vollständig geleistet. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Berichtsstichtag auf 58,9% (im Vorjahr 59,4%).

Der Nettoinventarwert beträgt zum Geschäftsjahresende TEUR 55.708.012,39 EUR. Die Entwicklung des Nettoinventarwertes ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung.

Übersicht Wertentwicklung im Berichtszeitraum

Zum 31. Dezember 2018 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von 55.708.012,39 EUR (Vorjahr 55.671.818,20 EUR) aus. Das Nettofondsvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,07 % gestiegen.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten

Der AIF Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG weist das Risikoprofil „Core Plus“ aus und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in den Niederlanden, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systemischen Risiko. Der vorliegende Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit der Nutzungsart Parkhäuser. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z.B. der politischen Instabilität oder der Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Durch den Ausfall eines Vertragspartners, insbesondere Mieter, gegen den die Gesellschaft Ansprüche hat, können für die Gesellschaft Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie Refinanzierungsmöglichkeiten bestand kein signifikantes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als gering eingestuft.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung bestand ein geringes Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wurde damit als nicht vorhanden eingestuft.

Weiterhin wurde das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit der Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Orte, Mieterbranchen, Nutzungsarten und Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentration in den Bereichen Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen werden als mittel eingestuft. Lediglich das Klumpenrisiko Altersstruktur der Objekte wird als gering eingestuft.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Gesellschaftsebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Gesellschaft aufgrund von fehlerhafter Prozessbehandlung oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben. Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt war das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die niederländische Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2018 erneut mit einer deutlich besseren Wachstumsrate als der durchschnittlichen der letzten 15 Jahre, wobei sich das Wachstum im zweiten Halbjahr 2018 etwas verlangsamte. Diese Verlangsamung des Wachstums ist hauptsächlich auf den angespannten Arbeitsmarkt und den anhaltenden politischen Gegenwind wie z. B. durch den Brexit und den globalen Handelskrieg zurückzuführen. Trotz dieser Auswirkung, geht man davon aus, dass die niederländische Wirtschaft im Jahr 2018 noch immer um 2,8% gewachsen ist und damit deutlich über dem langfristigen Durchschnitt (der letzten 15 Jahre) von 1,5% pro Jahr liegt. Das Resultat der anhaltenden Wirtschaftsleistung in den Niederlanden ist eine Senkung der Arbeitslosenquote auf ca. 3,8% und eine Quote der öffentlichen Schulden unter dem europäischen Ziel von 60% des BIP.

Obwohl erwartet wird, dass das niederländische Wirtschaftswachstum aufgrund der nachlassenden europäischen und globalen Nachfrage leicht sinken wird, prognostiziert Oxford Economics für 2019 ein BIP-Wachstum in den Niederlanden von immer noch 1,7%. Das kontinuierliche Wachstum der niederländischen Wirtschaft basiert hauptsächlich auf dem stabilen Verlauf des privaten Konsums in den Niederlanden. Darüber hinaus tragen ein Aufschwung des Exports, eine Steigerung von Investitionen und eine unterstützende Steuerpolitik zu den positiven Vorhersagen für die Niederlande bei. Außerdem erhöhte sich die niederländische Inflationsrate (CPI) auf ca. 1,7%. Diese liegt zwar immer noch unter dem offiziellen Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2%, jedoch wird erwartet, dass das Ziel in den kommenden Jahren erreicht wird. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage bewertet Oxford Economics die Gesamtrisiken für die niederländische Wirtschaft mit lediglich 2,7 von 10 Punkten, womit die Niederlande auf Platz 9 von 164 Ländern liegt, die in die Analyse einbezogen wurden.

Laut Angaben von ACEA[1] und Eurostat nahmen die Pkw-Neuzulassungen und die Anzahl der Fahrzeuge auf niederländischen Straßen weiter zu. Die Pkw-Neuzulassungen in den Niederlanden stiegen auf 443.812. Dies entspricht einem Zuwachs von 7,1% gegenüber dem Vorjahr. Auch wenn der europäische Durchschnitt nur um 0,1% gestiegen ist, markiert dies das fünfte Jahr in Folge eines jährlichen Wachstums der europäischen Nutzfahrzeugzulassungen. Die neuesten Daten von Eurostat zeigen außerdem, dass die Gesamtzahl der Fahrzeuge[2] in den Niederlanden zum dritten Mal in Folge gestiegen ist. Zwischen 2013 und 2016 stieg die Gesamtzahl der Fahrzeuge um 3,6% auf 9,3 Millionen Fahrzeuge. Beide Mobilitätstrends werden sich voraussichtlich positiv auf den niederländischen Parkmarkt auswirken.

[1] Association des Constructeurs Européens d'Automobiles

[2] Figures regarding the total number of vehicles are published by Eurostat. No recent figures are available

Rahmenbedingungen für die Gesellschaft

Laut CBRE erreichte das Immobilientransaktionsvolumen im Jahr 2018 einen neuen Rekordwert. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen um ca. 2,0% auf rund 20 Mrd. €. Aufgrund der starken wirtschaftlichen Entwicklung und der steigenden Nachfrage seitens der Endbenutzer sind sowohl nationale als auch internationale Investoren nach wie vor attraktiv für den niederländischen Markt. Darüber hinaus hielt der europäische Markt für Parkhausinvestitionen auch 2018 seine positive Dynamik aufrecht. Die Renditen für Parkhausinvestitionen blieben bedingt durch das weitere Wachstum der europäischen Wirtschaft auf historisch niedrigem Niveau. Das aktuelle Transaktionsrenditeniveau liegt deutlich unter dem langfristigen durchschnittlichen Parkhausrenditeniveau. Dies zeigt deutlich, dass der Immobilienmarkt sich in einer anhaltend positiven Entwicklung befindet. Das Interesse an Parkhausinvestitionen wächst und veranlasst daher Mitbewerber zunehmend Parkhausinvestments zu planen und anzubieten. So hat die Holland Immo Group im vergangenen Jahr ihren sechsten Parkhausfonds aufgelegt, der bereits seinen Eigenkapitalbedarf erreicht hat. Diese Tendenzen dürften sich positiv auf die Liquidität des Marktes für Parkhausinvestitionen auswirken, während mehr Mittel für den Erwerb von Parkhausobjekten aufgewendet werden.

Geschäftsverlauf

Der wirtschaftliche Geschäftsverlauf der Gesellschaft im Berichtszeitraum gestaltete sich positiv. Die sechs Parkhäuser des Fonds befinden sich insgesamt in einem guten Zustand.

Die Mieten wurden im Berichtszeitraum erwartungsgemäß jeweils pünktlich und vollumfänglich vereinnahmt. Die Mietvertragsverhältnisse verlaufen bislang störungsfrei.

Mit Ausnahme der Parkhausimmobilie ‚P6 Pathé ArenA', Amsterdam, für die eine feste Indexierungsregelung von 1,50% p.a. gilt, sind die Mietverträge teilindexiert und unterliegen einer jährlichen inflationsabhängigen Anpassung. Die für die jährliche Anpassung der Q-Park-Mietverträge relevante Inflationsentwicklung war zum Bewertungsstichtag etwas niedriger als in der Planrechnung angenommen. Anstelle der ursprünglich angenommenen Mieterhöhung in Höhe von 2% konnte die Fondsgesellschaft die Miete zum 1. Januar 2018 nur um 1,4% erhöhen, was zu einem Mindererlös in Höhe von 171.651 EUR gegenüber der Prognose führte.

Darstellung der Mietentwicklung

Jahressollmiete 2018	5.893.621 EUR
Jahresistmiete 2018	5.721.970 EUR
Abweichung in 2018 gegenüber Prognose	-171.651 EUR

Das Darlehen in Höhe von EUR 36.250.000 wurde am 30.06.2015 ausgezahlt. Abweichend von der Prospektannahme mit einem Zinssatz in Höhe von 3,75% p.a., konnte ein Zinssatz von 2,85 % p.a. verhandelt werden. Die Zinsleistungen aus dem Darlehensvertrag wurden vertragsgerecht erbracht.

Lage

Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage ist geprägt von den Erträgen aus Immobilien (TEUR 5.714), die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 63 gestiegen sind. Die Aufwendungen (TEUR 2.235) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 241 verringert, hauptsächlich aufgrund niedrigerer Instandhaltungskosten. Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 3.479 erzielt. Zu berücksichtigen ist ferner ein nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 138, das sich aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten (TEUR 602), Aufwendungen aus der Neubewertung (TEUR 60) und Erträgen aus der Neubewertung (TEUR 800) ergibt und zusammen mit dem realisierten Ergebnis zu einem Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 3.617 führt.

Finanzlage

Kapitalstruktur: Die Seite der Mittelherkunft setzt sich aus dem Eigen- und Fremdkapital zusammen. Zum 31. Dezember 2018 wird Eigenkapital in Höhe von EUR 55,71 Mio. ausgewiesen. Für den Kauf der Immobilien wurde ein Darlehen bei der Berlin HYP AG über insgesamt EUR 36,25 Mio. aufgenommen. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 0,34 Mio. gebildet. Diese entfallen im Wesentlichen auf Steuerberatungskosten, Verwahrstellenvergütung und sonstige Kosten.

Investitionen: Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transaktionen.

Liquidität: Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen zum Stichtag 31. Dezember 2018 EUR 4,38 Mio. Die liquiden Mittel bestehen zu 100% aus täglich fälligen Bankguthaben.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist im Wesentlichen durch die Immobilien (TEUR 85.920) sowie deren Finanzierung durch Eigenkapital (TEUR 55.708) und Fremdkapital (TEUR 36.250) geprägt.

Zusammenfassend stellt sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft geordnet dar.

Hamburg, den 20.05.2019

Geschäftsführende Kommanditistin
Primevest Fondsverwaltungs II GmbH

Michael Schneider

Bart Pierik

René Zerull

Persönlich haftende Gesellschafterin

Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH

Bart Pierik

Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen

Kapitalverwaltungsgesellschaft
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Michael Schneider

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 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.

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 den 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 Verordnungen 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 und 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 § 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 dieser Systeme 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und den 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 des Unternehmens.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem 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 die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

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

Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Rviews 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 erlangen 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 ordnungsgemäß 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 Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 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 vernünftiger Weise 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 getroffene 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 Kapitalnöten, 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 Außer-kraftsetzen von 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 der Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 31. Mai 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens, Wirtschaftsprüfer

Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter für das Geschäftsjahr

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Hamburg, den 20.05.2019

Persönlich haftende Gesellschafterin
Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH

Bart Pierik

Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen