

# INTREAL

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

Berlin

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

#### Bilanz zum 31.12.2020

##### A. Aktiva

	EUR	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Aktiva				
1. Sachanlagen			114.730.000,00	91.780.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten			2.458.079,26	3.060.057,86
3. Beteiligungen			0,00	0,00
4. Wertpapiere			0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente			3.466.322,79	2.420.000,55
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		3.466.322,79		2.420.000,55
b) Kurzfristige liquide Anlagen		0,00		0,00
c) Andere		0,00		0,00
6. Forderungen			2.127.522,12	2.057.019,96
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung		1.991.741,89		1.890.716,79
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		0,00		0,00
c) Zins- und Dividendenansprüche		0,00		0,00
d) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00		0,00



			31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
e) Andere Forderungen		135.780,23		166.303,17
7. Sonstige Vermögensgegenstände			0,00	0,00
8. Aktive Rechnungsabgrenzung			159.064,52	177.854,81
Summe Aktiva			122.940.988,69	99.494.933,18
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen			188.593,62	314.563,41
2. Kredite			36.250.000,00	36.250.000,00
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			1.316,54	2.045,19
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern		0,00		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.316,54		2.045,19
c) aus der Rücknahme von Anteilen		0,00		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten			1.092.554,66	741.874,15
a) gegenüber Gesellschaftern		0,00		0,00
b) aus Wertpapierleihegeschäften		0,00		0,00
c) aus Pensionsgeschäften		0,00		0,00
d) Andere		1.092.554,66		741.874,15
5. Passive Rechnungsabgrenzung			1.706.990,44	1.630.642,81
6. Eigenkapital			83.701.533,43	60.555.807,62
a) Kapitalanteile der Komplementärin		0,00		0,00
b) Eingeforderte Kapitalanteile der Kommanditisten		53.807.720,49		53.010.016,08
ba) Kapitalanteile der Kommanditisten	61.550.581,95			60.752.877,54
bb) Nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	-7.742.861,46			-7.742.861,46
c) Kapitalrücklage		1.829.566,66		1.829.566,66
d) Gewinnrücklage		0,00		0,00
e) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		28.064.246,28		5.716.224,88
Summe Passiva			122.940.988,69	99.494.933,18

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	6.694.998,27	6.211.514,97
b) Zinsen und ähnliche Erträge	-20.015,21	-15.399,43
c) Sonstige betriebliche Erträge	26.946,09	76.444,69
Summe der Erträge	6.701.929,15	6.272.560,23
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.062.902,88	-1.062.902,88
b) Bewirtschaftungskosten	-581.374,95	-709.277,90
c) Verwaltungsvergütung	-573.720,15	-534.789,84
d) Verwahrstellenvergütung	-32.101,44	-26.105,82
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-12.807,86	-13.955,02
f) Sonstige Aufwendungen	-60.467,46	-66.279,95
Summe der Aufwendungen	-2.323.374,74	-2.413.311,41
3. Ordentlicher Nettoertrag	4.378.554,41	3.859.248,82
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	4.378.554,41	3.859.248,82
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	22.950.000,00	5.860.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-601.978,60	-601.978,59
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	22.348.021,40	5.258.021,41
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	26.726.575,81	9.117.270,23

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020



## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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 i.V.m. § 135 KAGB Vorgaben zur Anwendung von Vorschriften für den Jahresabschluss, den Lagebericht und eine den Vorgaben von § 264 Absatz 2 Satz 3 und § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB i.V.m. § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a HGB in der Form Gebrauch, dass sie keinen Anlagespiegel.

Die Gesellschaft Primevest 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 09. Januar 2015.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft 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 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) für die Gesellschaft beauftragt.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Direkt gehaltene 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.

Die KVG hat aufgrund der Bewertungsrisiken aus der Corona-Pandemie geprüft, ob die zuletzt ermittelten Werte noch sachgerecht sind und ist mithilfe gutachterlicher Einschätzungen der Marktgegebenheiten zu dem Schluss gekommen, dass keine außerplanmäßigen Nachbewertungen notwendig waren.

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 grundsätzlich 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 2020 auf der Aktivseite ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2020 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 2020 auf der Passivseite ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2020 darstellen.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### Vermögensübersicht

	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien	114.730.000,00	137,1%

	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	in %
II. Anschaffungsnebenkosten	2.458.079,26	2,9%
III. Beteiligungen	0,00	0,0%
IV. Liquiditätsanlagen	3.466.322,79	4,1%
V. Sonstige Vermögensgegenstände	2.286.586,64	2,7%
Summe Vermögensgegenstände	122.940.988,69	146,9%
<b>B. Schulden</b>		
I. Verbindlichkeiten	39.050.861,64	46,7%
II. Rückstellungen	188.593,62	0,2%
Summe Schulden	39.239.455,26	46,9%
<b>C. Fondsvermögen</b>	83.701.533,43	100,0%

#### Aktiva

Im Berichtsjahr 2020 hat die Gesellschaft keine Immobilie erworben. Die sechs im Portfolio befindlichen, niederländischen Immobilien wurden mit ihren Verkehrswerten unter den Sachanlagen in Höhe von TEUR 114.730 bilanziert. Im Berichtsjahr 2020 ergaben sich infolge von gestiegenen Reinerträgen und einer Reduzierung der Liegenschaftszinssätze Verkehrswertsteigerungen über insgesamt TEUR 22.950.

#### Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020

##### Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	EUR	G
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	EUR	G
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	EUR	G
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	EUR	G
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	EUR	G
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	EUR	G

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>5)</sup>

	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
NL	K	-	04/2014	1983/ 2010
NL	K	-	12/2013	1998
NL	K	-	12/2013	2004
NL	K	-	12/2013	2004
NL	K	-	12/2013	2009



	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
NL	K	-	12/2013	2010

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>5)</sup>

	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl Stellplätze / Nutzfläche Gewerbe	Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren
NL	11.663	365/ 0	B/L/R	38,3
NL	10.530	405 / 0	B/L/R	7,7
NL	5.777	300/0	B/L/PA/R	38,0
NL	4.550	350/ 0	B/L/R	38,0
NL	6.200	1450/ 0	B/L/R	17,0
NL	9.660	900 / 0	B/L/R/RT	38,0

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>5)</sup>

	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswert	Kaufpreise / Verkehrswert in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR
NL	0,0	0,0	11.930	624
NL	0,0	0,0	24.520	1.388
NL	0,0	0,0	9.440	508
NL	0,0	0,0	8.620	466
NL	0,0	0,0	17.330	1.209
NL	0,0	0,0	42.890	2.235

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>5)</sup>

	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern/ - davon sonstige Kosten in TEUR
NL	39	644 / 6,6	535/ 109
NL	28	926/ 7,2	774/ 152
NL	39	520/ 7,2	430/90
NL	39	499/ 7,3	414 / 85
NL	29	1.037 / 7,2	866/ 171
NL	41	2.393 / 7,2	2.000 / 393

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>5)</sup>

	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
NL	64	263	39
NL	93	378	35
NL	52	213	35
NL	50	204	35
NL	104	423	35
NL	239	977	35
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>5)</sup>			114.730.000,00

<sup>1)</sup> NL = Niederlande

<sup>2)</sup> G = Geschäftsgrundstück

<sup>3)</sup> K = KfZ

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

<sup>5)</sup> 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 3.562).

Der Bestand der Barmittel und Barmitteläquivalente von insgesamt TEUR 3.466 besteht ausschließlich aus Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung (TEUR 1.992) betreffen im Wesentlichen an die Gesellschaft zu zahlende Mietforderungen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung (TEUR 159) betrifft im Wesentlichen in 2015 angefallene Gebühren für die Finanzierung, die über die Laufzeit der aufgenommenen Darlehen verteilt werden.

#### Passiva

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungskosten (TEUR 72), Vergütungen der Geschäftsführung (TEUR 60), die Vergütung für die Verwahrstelle (TEUR 31), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 12), Steuerberatungskosten (TEUR 9) sowie Rückstellungen für sonstige Kosten (TEUR 5).

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der 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 für Fondsverwaltungsgebühren (TEUR 76), Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (TEUR 451) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus der Bewirtschaftung (TEUR 307).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 1.707) weist bereits in 2020 vereinnahmte Mieten und Nebenkosten für das erste Quartal 2021 aus.

#### Verbindlichkeitspiegel

	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kredite	0,00	36.250.000,00	0,00	36.250.000,00
(i. Vj.)	0,00	36.250.000,00	0,00	36.250.000,00)

	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr EUR	Restlaufzeit von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren EUR	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren EUR	Gesamt EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.316,54	0,00	0,00	1.316,54
(i. Vj.)	2.045,19	0,00	0,00	2.045,19)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.092.554,66	0,00	0,00	1.092.554,66
(i. Vj.)	741.874,15	0,00	0,00	741.874,15)
Gesamt	1.093.871,20	36.250.000,00	0,00	1.093.871,20
(i. Vj.)	743.919,34	36.250.000,00	0,00	36.993.919,34)

#### Darstellung der Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin gemäß § 25 Abs. 4 KARBV zum Berichtsstichtag 31.12.2020

Die Komplementärin leistet keine Einlage und hält keinen Kapitalanteil gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages. Die Kapitalkonten der Kommanditisten verteilen sich gemäß § 16 Gesellschaftsvertrag wie folgt:

Beschreibung	Anfangsbestand 01.01.2020 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Endbestand 31.12.2020 EUR
Kapitalkonto I Festkapital	58.090.000,00			58.090.000,00
Kapitalkonto II Agio	1.829.566,66			1.829.566,66
Kapitalkonto III Realisiertes Ergebnis	16.029.335,88	4.378.554,41		20.407.890,29
Kapitalkonto IV Ausschüttungen	-21.109.319,80	-3.580.850,00		-24.690.169,80
Summe Kapitalkonten	54.839.582,74	797.704,41	0,00	55.637.287,15
unrealisiertes Ergebnis	5.716.224,88	22.348.021,40		28.064.246,28
Eigenkapital	60.555.807,62	23.145.725,81	0,00	83.701.533,43

#### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### Realisiertes Ergebnis

Die Erträge aus Sachwerten beinhalten Mieterträge in Höhe von TEUR 6.695. In geringem Umfang sind auch Umsatzmieten aus den Jahren 2018 und 2019 in diesen Erträgen enthalten.

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich negative Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland (TEUR 20). Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die sonstigen Erträge (TEUR 27) enthalten Erträge aus weiterbelasteten Kosten (TEUR 24) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 3).

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 367) sowie Betriebskostenvorauszahlungen (TEUR 29), Instandhaltungskosten (TEUR 234) sowie in geringem Umfang um sonstige Kosten (TEUR 10).

Die Kosten der Verwaltungsvergütung betreffen die Fondsverwaltung (TEUR 357) und die Treuhändertätigkeit (TEUR 217).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 60 setzen sich wie folgt zusammen:

Steuerberatungskosten	21
Gutachterkosten	18





Komplementärvergütung	1
Geschäftsführertätigkeit	15
Beiträge	0
übrige	4
Gesamt	60

Veräußerungsgeschäfte haben nicht stattgefunden.

Insgesamt ergibt sich ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 4.379.

#### Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit TEUR 22.348 positive, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres setzt sich aus den Neubewertungsgewinnen in Höhe von TEUR 22.950 aufgrund gestiegener Immobilienverkehrswerte sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 602 zusammen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit TEUR 26.727.

Die Währung der Gesellschaft ist EUR, sämtliche Geschäftsvorfälle wurden in EUR gebucht, es sind keine Währungsdifferenzen entstanden.

#### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	0,82
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 Aufwandsersatzungen. 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:

	<b>Insgesamt</b>
	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.378.554,41



	<b>Insgesamt</b>
	<b>EUR</b>
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonto	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	4.378.554,41
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:

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		60.555.807,62
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		4.378.554,41
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		22.348.021,40
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		83.701.533,43

**VII. Sonstige Angaben**

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Informationen im Verkaufsprospekt.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 58.090,00 Stück. EUR 1.000,00 Pflichteinlage begründen einen Anteil. Der Preis je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf EUR 1.440,89.

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

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

**Angaben zur Mitarbeitervergütung**

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	161%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	161%

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

Im Zuge der Umsetzung der Anforderungen der europäischen Aufsichtsbehörde ESMA an die Liquiditätsstresstests wurden Risikosteuerung und -berichterstattung zum Liquiditätsrisiko überarbeitet. Es wird weiterhin die hochgerechnete Liquidität dem Betrag einer möglichen Vollausschüttung gegenübergestellt. Diese (Risiko-)Position dient einer ersten Einschätzung und wird um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio und den relativen Anteil des größten Anlegers erweitert. Auf der Basis der Ausprägungen dieser Kennzahlen wird das Risiko final eingeschätzt. Die vorgenannten Kennzahlen werden einem Stresstest in drei Szenarien unterzogen. Die jeweiligen Auswirkungen des Stresstests auf die Kennzahlen werden im Risikobericht als Ergebnis des Stresstests dargestellt und das Gesamtrisiko auch vor diesem Hintergrund überprüft.

#### Nachtragsbericht

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

#### Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Berlin, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR. Für das Geschäftsjahr 2020 waren Bart Pierik, Jurist, Soest/Niederlande, Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen, Dipl.-Ingenieur und Dipl.-Kaufmann, Vlijmen/Niederlande, deren Geschäftsführer.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die Primevest Fondsverwaltungs II GmbH, Berlin. Für das Geschäftsjahr 2020 waren Michael Schneider, Dipl.-Kaufmann, Ahrensburg, Bart Pierik, Jurist, Soest/Niederlande und Rene Zerull, Jurist, München deren Geschäftsführer.

#### Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fonds-Eigenkapital in EUR	Wert einer Anteilseinheit in	
		EUR <sup>1)</sup>	Anzahl umlaufende Anteile <sup>2)</sup>
2018	55.708.012,39	958,99	58.090
2019	60.555.807,62	1.042,45	58.090
2020	83.701.533,43	1.440,89	58.090

<sup>1)</sup> Bezogen auf das Fonds-Eigenkapital per 31.12. des Geschäftsjahres.



<sup>2)</sup> Gemäß dem Gesellschaftsvertrag hat jeder Gesellschafter je vollem nominalen Kapitalanteil in Höhe von EUR 1.000 eine Stimme. Daher wurde die Anzahl der Anteile für Zwecke der Anteilwertberechnung bei einem gezeichneten Kapital von EUR 58.090.000,00 mit EUR 1.000,00 definiert.

Hamburg, den 20.05.2021

*Geschäftsführende Kommanditistin*

*Primevest Fondsverwaltungs II GmbH*

*Michael Schneider*

*Bart Pierik*

*Rene 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 2020

### Grundlagen der Gesellschaft

Die Primevest 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 EUR 1.000 nominalen Kapitalanteil 1 Anteil und beläuft sich auf 58.090 Stück. Der Anteilspreis je Anteil beträgt EUR 1.440,89.

### 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.



Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages	Angabe
Verwaltungstätigkeit	Kollektive Verwaltung der Gesellschaft einschließlich Portfolioverwaltung und Risikomanagement.
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 Gesellschaft 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 ist 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	17.099.881,32 EUR
davon feste Vergütung	15.298.581,32 EUR
davon variable Vergütung	1.801.300,00 EUR
durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	247
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	988.823,28 EUR
davon Führungskräfte	988.823,28 EUR

davon andere Risktaker

0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2020 - 31. Dezember 2020

#### **Tätigkeitsbericht der KVG**

##### **Anlageziele und Anlagegeschäfte des AIF**

Das 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. Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Aufnahme von Fremdkapital, das Portfolio- und Risikomanagement der KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung durch die Fondsinitiatorin.

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 Berichtszeitraum war die Liquidität durchgängig in ausreichender Höhe vorhanden. Zum Berichtsstichtag werden liquide Mittel in Höhe von TEUR 3.466 ausgewiesen.

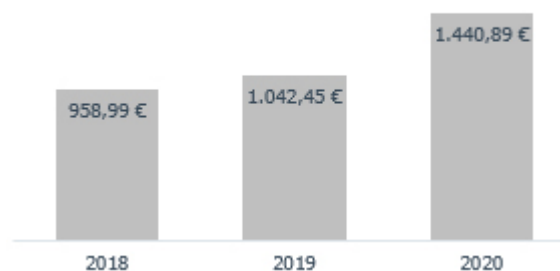
Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene Eigenkapital der Gesellschaft. Die Pflichteinlagen in Höhe von TEUR 58.090 waren zum Berichtsstichtag vollständig geleistet.

Der Nettoinventarwert beträgt zum Geschäftsjahresende TEUR 83.701.533,43 EUR. Die Entwicklung des Nettoinventarwertes ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung.

##### **Übersicht Wertentwicklung im Berichtszeitraum**

Zum 31. Dezember 2020 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von 83.701.533,43 EUR (Vorjahr 60.555.807,62 EUR) aus. Das Nettofondsvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 38,22 % gestiegen.

#### **Wertentwicklung in der Vergangenheit**



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**

Die Primevest Private Dutch Parking Fund II InvKG weist das Risikoprofil „Core Plus“ auf 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.

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wird das Risiko des Mietausfalls als mittel eingeschätzt. Dies ist insbesondere auf mögliche Mietausfälle im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurückzuführen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden 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 vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht ein geringes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wird als gering eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts und Mietausfallrisiken während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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 besteht ein geringes Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Weiterhin wird 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 einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur, Länder, Orte, Mieterbranchen, Nutzungsarten, der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen und Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden.

Zum Berichtszeitpunkt befinden sich keine Grundstücke im Zustand der Bebauung. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat zum Abschlussstichtag noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilpreis des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, können sich negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds ergeben. Darüber hinaus kann es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Durch die Zulassung der Corona-Impfstoffe steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die ergriffenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens zukünftig reduziert werden.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist 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 Ankaufobjekte 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 investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool 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.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Informationen im Verkaufsprospekt.

## **Wirtschaftsbericht**



## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der niederländischen Wirtschaft war im Jahr 2020 durch die weltweite Covid-19 Pandemie gekennzeichnet. Ähnlich wie in Deutschland trafen die Bevölkerung weitgehende Einschränkungen der Freiheiten. Insbesondere Kontaktbeschränkungen bis hin zu Ausgangssperren wurden eingeführt und brachten Teile der Wirtschaft zum Erliegen. Dabei überrollte die Pandemie auch die Niederlande in mehreren Wellen. Dies wird auch in der wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2020 deutlich. Während im zweiten Quartal der Einbruch des Bruttoinlandsproduktes mit einem Minus von 8,5% dies veranschaulicht, konnte schon im dritten Quartal ein Zuwachs von 7,8% verzeichnet werden.<sup>1</sup> Die verschiedenen Wirtschaftssektoren entwickelten sich unterschiedlich. Die Industrieproduktion ging im Oktober um 3,7 % zurück, Dienstleistungsexporte sanken im dritten um 11%, Post- und Kurierunternehmen waren mit einem Gewinnanstieg um 15 % gegenüber dem 3. Quartal 2019 die Gewinner.<sup>2</sup> Auch der Brexit wirkt sich weiterhin auf die niederländische Wirtschaft aus, wobei der Handel mit Waren und Dienstleistungen im Vergleich zu anderen Ländern überproportional zurückgeht.<sup>3</sup>

Die offizielle niederländische Agentur für Wirtschaftsprognosen (CPB) hat im November 2020 für das Jahr 2020 einen Rückgang des BIP um 4,2% ermittelt.<sup>4</sup> Nachdem im September noch ein Rückgang von 5% prognostiziert wurde, verringerte sich der Wert wegen der größtenteils besser als erwarteten Erholung im dritten Quartal 2020.<sup>5</sup> Nach Berechnungen des Statistische Amtes der Europäischen Union, kurz Eurostat, konnte das vierte Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal mit einem Wert abschließen, der einen Rückgang von 3% gegenüber dem Vorjahresquartal ergibt.<sup>6</sup>

Umfangreiche Unterstützungsmaßnahmen und die Erholung im dritten Quartal haben den Anstieg der Arbeitslosigkeit begrenzt. Dennoch ist der Anstieg der Arbeitslosenquote zwischen März und Oktober mit 1,4 Prozentpunkten der größte Anstieg in diesem Jahrhundert. Betroffen sind insbesondere junge Menschen, Arbeitnehmer mit einem flexiblen Arbeitsvertrag und Selbstständige. Der Abschwung auf dem Arbeitsmarkt konzentriert sich auf private Dienstleistungen.<sup>7</sup> Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 in den Niederlanden bei 3,9% war und damit wie zu erwarten höher als im Dezember 2019.<sup>8</sup>

Die niederländische Inflationsrate (VPI) lag im Jahr 2020 bei 1,1%, verglichen mit 2,7% im Jahr 2019. Mit diesem Ergebnis wurde das offizielle Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2% im Jahr 2020 nicht erreicht.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> Eurostat, Pressemitteilung Euroindikatoren, 16.02.2021.

<sup>2</sup> NZ The Ministry of Foreign Affairs and Trade, Netherlands: Dutch Economy Update - Market Report.

<sup>3</sup> Zentrales Planbüro der Niederlande (CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis), Novemberschätzung: Konjunkturausblick 2021, S. 3.

<sup>4</sup> Zentrales Planbüro der Niederlande (CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis), Novemberschätzung: Konjunkturausblick 2021, S. 3.

<sup>5</sup> Zentrales Planbüro der Niederlande (CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis), Novemberschätzung: Konjunkturausblick 2021, S. 3.

<sup>6</sup> Eurostat, Pressemitteilung Euroindikatoren, 16.02.2021.

<sup>7</sup> Zentrales Planbüro der Niederlande (CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis), Novemberschätzung: Konjunkturausblick 2021, S. 9.

<sup>8</sup> Eurostat, Pressemitteilung, <https://ec.europa.eu/eurostat>, 16/2021 - 1. Februar 2021.

<sup>9</sup> Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=de> (Abruf 03.03.2021).

Oxford Economics bewertet anhand der aktuellen Wirtschaftsprognosen die Gesamtrisiken für die niederländische Wirtschaft mit nur 2,7 von 10 Punkten. Damit liegen die Niederlande immer noch deutlich unter dem Durchschnitt von 3,1; verschlechterten sich gegenüber 2019 jedoch um 70 BP.<sup>10</sup> In den starken Wirtschaftsnationen nehmen die Niederlande Platz 8 von 164 untersuchten Ländern ein.<sup>11</sup>

Laut Angaben der Association des Constructeurs Européens d'Automobiles (ACEA)<sup>12</sup> sanken die Pkw-Neuzulassungen erstmals seit sechs Jahren. Bedingt durch die Covid-19 Pandemie sank die Zahl der Pkw-Neuzulassungen in den Niederlanden stiegen auf 358.330. Dies entspricht einem Abfall von 19,5% gegenüber dem Vorjahr. Auch der europäische Durchschnitt sank um 23,7% und markiert damit einen nie dagewesenen Abschwung der europäischen Pkw-Zulassungen.

## Rahmenbedingungen für die Gesellschaft

Auch der Investmentmarkt der Niederlande war 2020 stark von der Covid-19 Pandemie beeinflusst.

Laut CBRE erreichte das Immobilientransaktionsvolumen im Jahr 2020 nicht den Wert vom Vorjahr. Das Transaktionsvolumen hat sich im Vergleich zu 2019 von 20,8 Mrd. € auf rund 17,9 Mrd. € im Jahr 2020 verringert. Es fiel damit zwar um ca. 14% geringer aus. Damit war das Jahr 2020 immer noch das vierbeste Jahr in der Geschichte der Niederlande.<sup>13</sup>

Vergleicht man jedoch die Covid-19 Krise mit der globalen Finanzkrise, dann besteht ein maßgeblicher Unterschied. Bei der globalen Finanzkrise handelte es sich um systemische Krise, bei der der Immobilienmarkt selbst die direkte Ursache für den wirtschaftlichen Abschwung war. Die COVID-19-Pandemie war 2020 ein externer, unvorhersehbarer Faktor. CBRE geht davon aus, dass das Immobilieninvestitionsvolumen im Jahr 2021 gegenüber 2020 um rund 6% auf rund 19 Mrd. EUR steigen wird. Die Prognosen unterscheiden sich jedoch je nach Sektor.<sup>14</sup>

Internationale und niederländische Investoren haben Vertrauen in niederländische Immobilien und investieren weiterhin. Mehr als 57% des Kapitals auf dem niederländischen Markt im Jahr 2020 kamen aus dem Ausland, hauptsächlich aus Europa und Nordamerika. Strukturelle Trends, die seit einiger Zeit andauern, werden in der Performance des Immobiliensektors sichtbar.<sup>15</sup>

## Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft kann ein weiteres erfolgreiches jedoch kritisches Geschäftsjahr verzeichnen. Trotz der Covid-19 Krise liefen Mietverhältnisse weitgehend ungestört. Die Mieten wurden vollumfänglich vereinnahmt. Der Darlehensvertrag wurde vertragsgerecht bedient.





Die für die jährliche Anpassung der Q-Park-Mietverträge relevante Inflationsentwicklung war zum Bewertungsstichtag höher als in der Planrechnung angenommen. Anstelle der kalkulierten Mieterhöhung in Höhe von 2% konnte die Fondsgesellschaft die Miete zum 1. Januar 2020 um 2,55% erhöhen.

Mit Abschluss des Nachtrages mit dem Mieter des Parkhauses P6 Pathé ArenA in Amsterdam konnte eine neue Indexierungsklausel vereinbart werden. Dadurch konnte die Miete zum 1.9.2019 um 1,5% an die Marktentwicklung angepasst werden.

Mit einem Mehrerlös in Höhe von 563 TEUR hat sich für das Jahr 2020 somit eine signifikant oberhalb der prognostizierten Mieteinnahmen liegende Jahresmiete ergeben.

## Darstellung der Mietentwicklung

Jahressollmiete 2020	6.131.723 EUR
Jahresistmiete 2020	6.694.998 EUR
Abweichung in 2020 gegenüber Prognose	+563.275 EUR

<sup>10</sup> Oxford Economics, Country Economic Forecast, Netherlands, 17.01.2020.

<sup>11</sup> Oxford Economics, Country Economic Forecast, Netherlands, 19.02.2020, S. 4.

<sup>12</sup> Association des Constructeurs Européens d'Automobiles, New Passenger Car Registrations European Union, 19. Jan 2021, S. 2.

<sup>13</sup> CBRE, Real Estate Market Outlook 2021, S. 10.

<sup>14</sup> CBRE, Real Estate Market Outlook 2021, S. 11.

<sup>15</sup> CBRE, Real Estate Market Outlook 2021, S. 12.

Das Darlehen in Höhe von EUR 36.250.000 wurde am 30.06.2015 ausbezahlt. 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 6.702), die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 429 gestiegen sind. In geringem Umfang sind auch Umsatzmieten aus den Jahren 2018 und 2019 in diesen Erträgen enthalten. Die Aufwendungen (TEUR 2.323) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 90 vermindert, hauptsächlich aufgrund niedriger Betriebs- und Instandhaltungskosten. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 4.379 erzielt. Zu berücksichtigen ist ferner ein nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 22.348, das sich aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten (TEUR 602) und Erträgen aus der Neubewertung (TEUR 22.950) ergibt und zusammen mit dem realisierten Ergebnis zu einem Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 26.727 führt.

### Finanzlage

Kapitalstruktur: Die Seite der Mittelherkunft setzt sich aus dem Eigen- und Fremdkapital zusammen. Zum 31. Dezember 2020 wird Eigenkapital in Höhe von TEUR 83.702 ausgewiesen. Für den Kauf der Immobilien wurde ein Darlehen bei der Berlin HYP AG über insgesamt TEUR 36.250 aufgenommen. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 189. gebildet. Diese entfallen im Wesentlichen auf Vergütungen für die Treuhändertätigkeit, Verwahrstellenvergütung und sonstige Kosten.

Investitionen: Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transaktionen.

Liquidität: Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen TEUR 3.466. zum Stichtag 31. Dezember 2020. Die liquiden Mittel bestehen zu 100% aus täglich fälligen Bankguthaben.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist im Wesentlichen durch die Immobilien (TEUR 114.730) sowie deren Finanzierung durch Eigenkapital (TEUR 83.702) und Fremdkapital (TEUR 36.250) geprägt.



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

Hamburg, den 20.05.2021

*Geschäftsführende Kommanditistin Primevest Fondsverwaltungs II GmbH*

*Michael Schneider*

*Bart Pierik*

*Rene 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 Primevest 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 Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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 und 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 tatsächlichen oder rechtlichen 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 zugrunde liegenden 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 der Gesellschaft.

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 Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Berlin, zum 31.12.2020 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 das 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 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 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 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 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 Entscheidung 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 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 28. Mai 2021

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*

*Lilje, 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, im Mai 2021

*Persönlich haftende Gesellschafterin*

*Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH*

*Bart Pierik*

*Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen*