

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

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Bilanz zum 31.12.2021

A. Aktiva

	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Sachanlagen			118.130.000,00	114.730.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten			1.856.100,67	2.458.079,26
3. Beteiligungen			0,00	0,00
4. Wertpapiere			0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente			2.205.997,77	3.466.322,79
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		2.205.997,77		3.466.322,79
b) Kurzfristige liquide Anlagen		0,00		0,00
c) Andere		0,00		0,00
6. Forderungen			1.613.662,03	2.127.522,12
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung		1.590.593,87		1.991.741,89
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		0,00		0,00
c) Zins- und Dividendenansprüche		0,00		0,00
d) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00		0,00
e) Andere Forderungen		23.068,16		135.780,23
7. Sonstige Vermögensgegenstände			0,00	0,00
8. Aktive Rechnungsabgrenzung			129.043,64	159.064,52
Summe Aktiva			123.934.804,11	122.940.988,69
B. Passiva				
1. Rückstellungen			115.310,24	188.593,62
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		0,00	1.316,54
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.316,54
c) aus der Rücknahme von Anteilen	0,00		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		816.771,90	1.092.554,66
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
b) aus Wertpapierleihegeschäften	0,00		0,00
c) aus Pensionsgeschäften	0,00		0,00
d) Andere	816.771,90		1.092.554,66
5. Passive Rechnungsabgrenzung		1.516.334,32	1.706.990,44
6. Eigenkapital		85.236.387,65	83.701.533,43
a) Kapitalanteile der Komplementärin	0,00		0,00
b) Eingeforderte Kapitalanteile der Kommanditisten	52.544.553,30		53.807.720,49
ba) Kapitalanteile der Kommanditisten	60.287.414,76		61.550.581,95
bb) Nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	-7.742.861,46		-7.742.861,46
c) Rücklagen	1.829.566,66		1.829.566,66
d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	30.862.267,69		28.064.246,28
Summe Passiva		123.934.804,11	122.940.988,69

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	6.357.615,52	6.694.998,27
b) Zinsen und ähnliche Erträge	-14.939,75	-20.015,21
c) Sonstige betriebliche Erträge	33.773,14	26.946,09
Summe der Erträge	6.376.448,91	6.701.929,15

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
	EUR	EUR
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.062.902,88	-1.062.902,88
b) Bewirtschaftungskosten	-612.105,39	-581.374,95
c) Verwaltungsvergütung	-586.523,59	-573.720,15
d) Verwahrstellenvergütung	-32.524,78	-32.101,44
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.300,00	-12.807,86
f) Sonstige Aufwendungen	-98.209,36	-60.467,46
Summe der Aufwendungen	-2.407.566,00	-2.323.374,74
3. Ordentlicher Nettoertrag	3.968.882,91	4.378.554,41
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	3.968.882,91	4.378.554,41
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.400.000,00	22.950.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-601.978,59	-601.978,60
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.798.021,41	22.348.021,40
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	6.766.904,32	26.726.575,81

EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 entsprechende 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 und § 288 Abs. 1 HGB in der Form Gebrauch, dass sie keinen Anlagespiegel erstellt.

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 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 in entsprechender Anwendung von § 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 2021 auf der Aktivseite ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2021 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 2021 auf der Passivseite ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem 31. Dezember 2021 darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Vermögensübersicht

	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien	118.130.000,00	138,6%
II. Anschaffungsnebenkosten	1.856.100,67	2,2%
III. Beteiligungen	0,00	0,0%
IV. Liquiditätsanlagen	2.205.997,77	2,6%
V. Sonstige Vermögensgegenstände	1.742.705,67	2,0%
Summe Vermögensgegenstände	123.934.804,11	145,4%
B. Schulden		

	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen
	EUR	in %
I. Verbindlichkeiten	38.583.106,22	45,3%
II. Rückstellungen	115.310,24	0,1%
Summe Schulden	38.694.299,01	45,4%
C. Fondsvermögen	85.236.387,65	100,0%

Aktiva

Im Berichtsjahr 2021 hat die Gesellschaft keine Immobilie erworben. Die sechs im Portfolio befindlichen, niederländischen Immobilien wurden mit ihren Verkehrswerten unter den Sachanlagen in Höhe von TEUR 118.130 bilanziert. Im Berichtsjahr 2021 ergaben sich u.a. infolge von gestiegenen Reinerträgen und einer Reduzierung der nicht umlagefähigen Betriebskosten Verkehrswertsteigerungen über insgesamt TEUR 3.400.

Immobilienverzeichnis zum 31.12.2021

Direkt gehaltene Immobilien

		Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾
NL	3811 PH	Amersfoort, Binnen de Veste 2	EUR	G	K
NL	1101 BC	Amsterdam, De Corridor 15	EUR	G	K
NL	4811 KC	Breda, Markendaalseweg 62	EUR	G	K
NL	5611 AZ	Eindhoven, Emmasingel 29	EUR	G	K
NL	3435 CM	Nieuwegein, Koekoekslaan 1	EUR	G	K
NL	1506 TX	Zaandam, Hermitage 144	EUR	G	K

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵⁾

	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²
NL		04/2014	1983 / 2010	11.663	365 / 0
NL	-	12/2013	1998	10.530	405 / 0
NL	-	12/2013	2004	5.777	300 / 0
NL	-	12/2013	2004	4.550	350 / 0
NL	-	12/2013	2009	6.200	1450 / 0
NL	-	12/2013	2010	9.660	900 / 0

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵⁾



	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes	Kaufpreis / Verkehrswert in TEUR
NL	B/L/R	37,3	0,0	0,0	11.800
NL	B/L/R	6,7	0,0	0,0	24.780
NL	B/L/PA/R	37,0	0,0	0,0	9.500
NL	B/L/R	37,0	0,0	0,0	11.350
NL	B/L/R	16,0	0,0	0,0	17.600
NL	B/L/R/RT	37,0	0,0	0,0	43.100

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵⁾

	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR
NL	631	38	644 / 6,6	535 / 109
NL	1.526	27	926 / 7,2	774 / 152
NL	514	38	520 / 7,2	430 / 90
NL	650	38	499 / 7,3	414 / 85
NL	1.222	28	1.037 / 7,2	866 / 171
NL	2.260	38	2.393 / 7,2	2.000 / 393

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵⁾

	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
NL	64	199	27
NL	93	286	23
NL	52	160	23
NL	50	154	23
NL	104	320	23
NL	239	738	23

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt⁵⁾

118.130.000,00

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 4.164).

Der Bestand der Barmittel und Barmitteläquivalente von insgesamt TEUR 2.206 besteht ausschließlich aus Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Die Forderungen aus der Bewirtschaftung (TEUR 1.586) betreffen im Wesentlichen an die Gesellschaft zu zahlende Mietforderungen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung (TEUR 129) 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 Vergütungen der Geschäftsführung (TEUR 65), die Vergütung für die Verwahrstelle (TEUR 16), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 14), sowie Rückstellung für Steuerberatungskosten (TEUR 21).

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 78), sowie Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen auf Betriebskosten (TEUR 480).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 1.516) weist bereits in 2021 vereinnahmte Mieten und Nebenkosten für das erste Quartal 2022 aus.

Verbindlichkeitspiegel

	Restlaufzeit 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
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)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
(i. Vj.)	1.316,54	0,00	0,00	1.316,54)
Sonstige Verbindlichkeiten	816.771,90	0,00	0,00	816.771,90
(i. Vj.)	1.092.554,66	0,00	0,00	1.092.554,66)
Gesamt	816.771,90	36.250.000,00	0,00	37.066.771,90
(i.Vj.)	1.093.871,20	36.250.000,00	0,00	36.343.871,20)

Darstellung der Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin gemäß § 25 Abs. 4 KARBV zum Berichtsstichtag 31.12.2021

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 01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Endbestand 31.12.2021 EUR
Kapitalkonto I Festkapital	58.090.000,00			58.090.000,00



	Beschreibung	Anfangsbestand 01.01.2021	Zugang	Abgang	Endbestand 31.12.2021
		EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto II	Agio	1.829.566,66			1.829.566,66
Kapitalkonto III	Realisiertes Ergebnis	20.407.890,29	3.968.882,91		24.376.773,20
Kapitalkonto IV	Ausschüttungen	-24.690.169,80		-5.232.050,10	-29.922.219,90
Summe Kapitalkonten		55.637.287,15	3.968.882,91	-5.232.050,10	54.374.119,96
unrealisiertes Ergebnis		28.064.246,28	2.798.021,41		30.862.267,69
Eigenkapital		83.701.533,43	6.766.904,32	-5.232.050,10	85.236.387,65

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Realisiertes Ergebnis**

Die Erträge aus Sachwerten beinhalten Mieterträge in Höhe von TEUR 6.358. In geringem Umfang sind auch Umsatzmieten aus den Jahren 2019 und 2020 in diesen Erträgen enthalten.

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen betreffen ausschließlich negative Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland (TEUR 15). Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die sonstigen Erträge (TEUR 34) enthalten Erträge aus weiterbelasteten Kosten (TEUR 14) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 20).

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 295), Instandhaltungskosten (TEUR 302) sowie in geringem Umfang um sonstige Kosten (TEUR 16).

Die Kosten der Verwaltungsvergütung betreffen die Fondsverwaltung (TEUR 365) und die Treuhändertätigkeit (TEUR 221).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 98 setzen sich wie folgt zusammen:

Gutachterkosten	42
Steuerberatungskosten	36
Komplementärvergütung	1
Geschäftsführertätigkeit	16
Beiträge	0
übrige	3
Gesamt	98

Veräußerungsgeschäfte haben nicht stattgefunden.

Insgesamt ergibt sich ein realisierter Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 3.969 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis

Das mit TEUR 2.798 positive, nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres setzt sich zusammen aus den Neubewertungsgewinnen von TEUR 3.400 aufgrund gestiegener Immobilienverkehrswerte sowie Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten TEUR 602.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit TEUR 6.767.

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	0,84
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
Rücknahmeaufschlag 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 Rücknahmeaufschläge 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	3.968.882,91
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonto	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.968.882,91
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		83.701.533,43
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-5.232.050,10
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse auf Grund von Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse auf Grund von Gesellschafteraustritten	0,00	



	EUR	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		3.968.882,91
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.798.021,41
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		85.236.387,65

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 1.467,32.

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	143%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	143%

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Nachtragsbericht

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 können sich für Deutschland, Europa und die Welt erhebliche Auswirkungen ergeben, die sich zunächst auf die Versorgung mit Rohstoffen, Gütern, Produkten und Dienstleistung sowie auf Schwankungen an Devisenmärkten beziehen. Es kann ferner zu weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten kommen und sich dadurch die Konjunktur abschwächen. Die wirtschaftliche Situation der Mieter und dadurch auch der Gesellschaft können negativ beeinflusst werden. Daraus können erhebliche Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen. Dies kann sich auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

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 2021 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 2021 waren Michael Schneider, Dipl.-Kaufmann, Ahrensburg, Bart Pierik, Jurist, Soest/Niederlande und Rene Zerull, Jurist, Berlin deren Geschäftsführer.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fonds-Eigenkapital in EUR	Wert einer Anteilseinheit in EUR¹⁾	Anzahl umlaufende Anteile²⁾
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
2021	85.236.387,65	1.467,32	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. 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 05. Mai 2022

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 2021

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. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde am 19. Dezember 2014 geschlossen.

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277 sowie 285 und 286 KAGB zum Nutzen der Anleger.



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 1.467,32.

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.
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 Vergütungspolitik 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 Vergütungspolitik 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	20.266.454,08 EUR
davon feste Vergütung	18.091.362,42 EUR
davon variable Vergütung	2.175.091,66 EUR
durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	292
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.034.255,35 EUR
davon Führungskräfte	1.034.255,35 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

* Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021

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 2.206 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 85.236.387,65 EUR. Die Entwicklung des Nettoinventarwertes ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung.

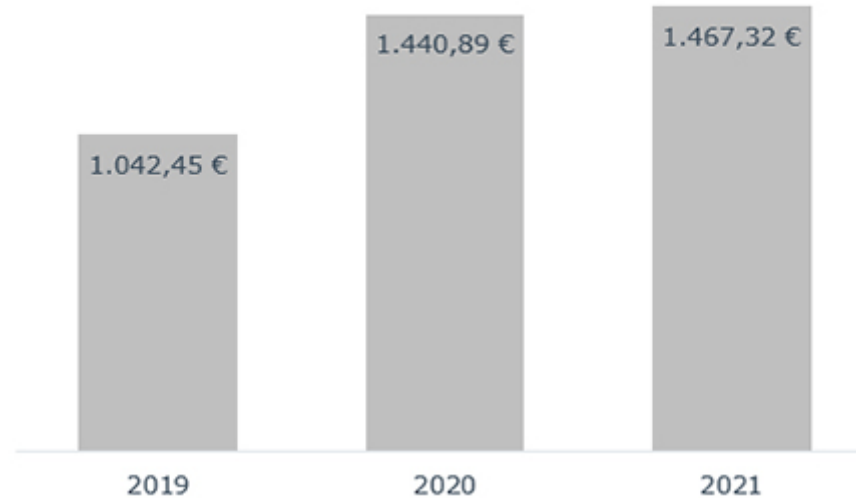
Übersicht Wertentwicklung im Berichtszeitraum

Zum 31. Dezember 2021 weist der Fonds ein Nettofondsvermögen in Höhe von 85.236.387,65 EUR (Vorjahr 83.701.533,43 EUR) aus. Das Nettofondsvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,83 % gestiegen.

Wertentwicklung in der Vergangenheit



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.

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

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die die Gesellschaft Ansprüche hat, können für die Gesellschaft Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als mittel eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko wird auf Basis der Laufzeit der Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, 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 zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wird zum Abschlussstichtag als gering eingestuft. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch 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 zum Abschlussstichtag ein geringes Zinsänderungsrisiko.



Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wird daher zum Abschlussstichtag 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 Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Branchen, Nutzungsarten, Restlaufzeit der Darlehen, Zinsbindung und Restlaufzeit der Mietverträge als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Altersstruktur der Objekte und der Orte werden als mittel eingestuft.

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

Der Ausbruch der Pandemie mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hatte innerhalb des Geschäftsjahres keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und das Nettofondsvermögen. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. zukünftig noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontaktreduzierungen, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen 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 können. 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 z.B. Tilgungs- oder Zinszahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn Zahlungen für aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, könnte dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank den Darlehensvertrag kündigt und in der Folge 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 aktuelle Durchführung der Corona-Impfungen steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die ergriffenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens zukünftig reduziert werden.

Durch den Krieg in der Ukraine ergeben sich aktuell neue Risiken für Europa, die insbesondere im Zusammenhang mit politischen Unruhen, den Sanktionen gegen Russland und der Unterstützung der Ukraine durch NATO-Mitgliedsstaaten stehen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend und klar identifiziert werden. Infolge des Krieges und der bisher gegen Russland verhängten Sanktionen ergeben sich negative Auswirkungen auf Geschäfte mit Partnern aus der Ukraine und Russland bzw. solchen Geschäftspartnern, deren Geschäftstätigkeiten einen hohen Bezug zu den beteiligten Ländern haben. Diese können z.B. bei einzelnen Mietern, Transaktionen, Bankgeschäften oder im Zusammenhang mit dem Risiko steigender Energiepreise, die ggf. mietenseitig nicht kompensiert werden können, zu negativen Auswirkungen auf die Performance des Fonds führen.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene der Gesellschaft durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Gesellschaft unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen bspw. durch Cyberisiken, 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 wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

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.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die niederländische Wirtschaft hat sich im Jahr 2021 widerstandsfähig erwiesen und schneller als erwartet von der Covid-19 Krise erholt. Zurückzuführen ist dies auf die grundsätzliche strukturelle Stärke sowie auf die eingeleiteten Notfallmaßnahmen und einem hohen Grad der Digitalisierung. Nach einem Rückgang von 3,8% im Jahr 2020 wuchs die Wirtschaft im dritten Quartal 2021 um 1,9%, was deutlich höher als erwartet war. Infolgedessen blieb das BIP über dem Niveau vor der Pandemie. Während die Niederlande ein robustes Wachstum verzeichneten, lag das BIP in der überwiegenden Mehrheit der Länder der Eurozone im selben Zeitraum unter dem Wert vor der Pandemie. Gründe hierfür sind, dass die niederländische Wirtschaft geringer vom Rückgang des Tourismus und von den globalen



Lieferkettenengpässen betroffen war. Darüber hinaus machen die von den Lieferproblemen am stärksten betroffenen Wirtschaftsbereiche wie z. B. der Automobilsektor nur einen relativ kleinen Teil des niederländischen BIP aus. Die jüngste Prognose der niederländischen Zentralbank (DNB), die im Dezember veröffentlicht wurde, schätzt das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts auf 4,5% im Jahr 2021².

Die Impfkampagne (81,6% der erwachsenen Bevölkerung erhielten eine zweite Dosis) ermöglichte eine Lockerung der wirtschaftlichen Beschränkungen im zweiten und dritten Quartal 2021. Dies führte zu neuem Vertrauen und einem kräftigen Aufschwung des privaten Konsums (+3,2%)³. Das Basisszenario der niederländischen Zentralbank geht von einer Wachstumsrate von +3,6% im Jahr 2022 und +1,7% im Jahr 2023 aus.⁴ Die DNB schätzt, dass die Restriktionen das Wirtschaftswachstum zwar kurzfristig gebremst haben, die von der neuen Regierung angekündigten öffentlichen Investitionen aber das mittlere Wachstum unterstützen dürften. Die Regierung rechnet mit einem Defizit von 3,2% im Jahr 2022 und einem Schuldenstand von 60,5% des BIP im Jahr 2025, was auf die im Koalitionsvertrag vorgesehene expansive Investitionspolitik zurückzuführen ist (Wirtschaftsszenario auf der Grundlage von 0% Zinsen und 3% Nominalwachstum).

Ein wichtiger Treiber der Inflation in den Niederlanden waren die Energiepreise. Der Anstieg der Verbraucherpreise Ende 2021 wurde durch die stark gestiegenen Öl- und Gaspreise sowie die steigenden Kosten für Lebensmittel ausgelöst. Dabei erreichten die Energiepreise im Oktober 2021 ein Rekordhoch, wodurch die Inflation auf 5,2% und damit auf den höchsten Stand seit fast einem Jahrzehnt stieg⁵. Die niederländische Inflationsrate lag deutlich über dem Durchschnitt der Eurozone von 4,9%, aber unter dem der Nachbarländer wie Deutschland (3,1%) und Belgien (6%)⁶.

Das niederländische Amt für Statistik (CBS) meldete, dass Gesamtvolumen der Warenexporte im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 8,1% gestiegen sei.⁷ Treiber waren insbesondere der Export von chemischen Erzeugnissen, Maschinen, Transportmitteln und Metallerzeugnissen. Der Sektor erholte sich im Jahr 2021 mit einer Wachstumsrate von 6,8%, nachdem er im Jahr 2020 um 4,8% geschrumpft war⁸.

Laut der European Automobile Manufacturers' Association sanken die Verkäufe von Neuwagen in der EU im Jahr 2021 trotz der niedrigen Vergleichsbasis von 2020 um 2,4% auf 9,7 Millionen Einheiten. Dieser Rückgang war das Ergebnis der Halbleiterknappheit, die die Autoproduktion das ganze Jahr über negativ beeinflusste. Die Gesamtzulassungen von Autos lagen in der EU im vergangenen Jahr immer noch 3,3 Millionen Einheiten unter den Verkäufen vor der Krise im Jahr 2019.⁹

Betrachtet man das Gesamtjahr für die vier großen EU-Märkte, verzeichnete 2021 nur Deutschland einen Rückgang (-10,1%). Den stärksten Anstieg verzeichnete dagegen Italien (+5,5%), gefolgt von Spanien (+1,0%) und Frankreich (+0,5%) mit bescheidenem Wachstum.¹⁰

¹ Oxford Economics, Country Economic Forecast, Netherlands, 24.11.2021.

² DeNederlandscheBank, Economic Developments and Outlook, 20.12.2021, S. 1.

³ DeNederlandscheBank, Economic Developments and Outlook, 20.12.2021, S. 24.

⁴ DeNederlandscheBank, Economic Developments and Outlook, 20.12.2021, S. 34.

⁵ Oxford Economics, Country Economic Forecast, Netherlands, 17.12.2021.

⁶ DeNederlandscheBank, Economic Developments and Outlook, 20.12.2021, S. 22.

⁷ CBS - Statistics Netherlands, Webseite, Abruf 5.3.2022; <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2022/07/exports-up-by-8-1-percent-in-december>

⁸ CBS - Statistics Netherlands, Webseite, Abruf 5.3.2022; <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2022/07/exports-up-by-8-1-percent-in-december>

⁹ Presseerklärung European Automobile Manufacturers' Association, 18.01.2022.

¹⁰ Presseerklärung European Automobile Manufacturers' Association, 18.01.2022.

Rahmenbedingungen für die Gesellschaft

Der europäische Immobiliensektor, der durch umfangreiche Fusionen und Übernahmen und ein umfangreiches Portfolio angekurbelt wurde, blieb 2021 trotz der neuen COVID-19-Varianten, die europaweit unterschiedlich starke Eindämmungsmaßnahmen mit sich brachten, stabil. Der Immobilienmarkt profitierte dabei am meisten von der Unterstützung durch die EZB, sowohl was das Wachstum als auch die Risikoprämien betrifft¹¹. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich im Jahr 2021 auf 359 Mrd. Euro, das sind 25% bzw. 8% mehr als 2020 bzw. 2019¹². Das EU-Land mit dem höchsten Gesamtinvestitionsvolumen war Deutschland mit einem Gesamtvolumen von 110 Mrd. Euro, unter anderem aufgrund der 9,1 Mrd. Euro teuren Übernahme des Wohnportfolios Heimstad/Akelius und der 21,4 Mrd. Euro teuren Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia¹³.

Covid-19 war ein wichtiger Trendbeschleuniger, da die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Pandemie die Prioritäten im Immobiliensektor verschoben hat. Der traditionelle Ansatz bei Immobilieninvestitionen, sich auf Einkaufszentren, Industrie- oder Bürogebäude zu spezialisieren, scheint nun überholt zu sein. Im Jahr 2021 gehörten zu den Nutznießern des Marktes Vermögenswerte, die in Bereichen tätig sind, die weniger betroffen waren. Wohnungsbau, Industrie/Logistik, und Nischensektoren wie Biowissenschaften und Rechenzentren profitierten in besonderem Maße davon¹⁴.

Das Volumen der Immobilientransaktionen in den Niederlanden war 2021 deutlich geringer als in den vier Jahren zuvor. Das Investitionsvolumen z. B. für Wohnimmobilien ging im ersten Quartal 2021 im Vergleich zu ersten Halbjahr 2020 um 71% zurück. Dieser Rückgang ist vor allem auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurückzuführen, die 2021 von 2% auf 8% angehoben wurde. Dies veranlasste einige Investoren dazu, viele geplante Wohnungsportfolien aus den ersten beiden Quartalen 2021 in das Jahr 2020 vorzuziehen¹⁵.

Das Immobilientransaktionsvolumen insgesamt sank von 17,9 Mrd. Euro auf rund 17,3 Mrd. Euro im Jahr 2021. Nach Angaben von CBRE war hier der Büromarkt in den Niederlanden im vergangenen Jahr mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 30% besonders stark. Das Gesamtinvestitionsvolumen auf dem Logistikmarkt belief sich auf 5,3 Mrd. Euro, womit dieser Sektor erstmals in der niederländischen Geschichte andere Sektoren in Bezug auf das Volumen übertraf. CBRE erwartet, dass das Volumen der Wohnimmobilieninvestitionen im Jahr 2022 zwischen 6,5 und 7 Milliarden Euro liegen wird, gegenüber 4,2 Milliarden Euro im Jahr 2021. Im Vergleich zu anderen vollentwickelten Wohnimmobilienmärkten in Europa gelten die niederländischen Wohnimmobilien nach wie vor als attraktives Anlageprodukt.¹⁶



Das Vertrauen internationaler und niederländischer Investoren in niederländische Immobilien bleibt 2021 unverändert. Die Netherlands Foreign Investment Agency (NFIA) war an 423 Investitionsprojekten ausländischer Unternehmen beteiligt. Von den ausländischen Unternehmen, die im vergangenen Jahr investiert haben, kamen 32% aus Europa, 30% aus Nord- und Südamerika und 30% aus Asien¹⁷.

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft kann auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Auch dieses Geschäftsjahr war von der Covid-19 Krise gekennzeichnet. Gleichwohl liefen die 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 niedriger als in der Planrechnung angenommen. Anstelle der kalkulierten Mieterhöhung in Höhe von 2% konnte die Fondsgesellschaft die Miete zum 1. Januar 2021 um 1,1% erhöhen.

¹¹ JP Morgan, Europe Credit Research, 25.01.2022.

¹² CBRE, Record Year for the European Real Estate Investment, 20.01.2022, Abruf 5.3.2022, <https://news.cbre.co.uk/2021-a-record-year-for-european-real-estate-investment/>

¹³ CBRE, Market outlook, EMEA Real estate, 2022.

¹⁴ Real asset INSIGHT, 13.10.2021, p.10.

¹⁵ CBRE, Real Estate Outlook, 2022, Abruf 5.3.2022, (<https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-report-en/investments/>)

¹⁶ CBRE, Real Estate Outlook, 2022, Abruf 5.3.2022 (<https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-report-en/investments/>)

¹⁷ NFIA, Foreign Investment in the Netherlands Stabilized in 2021

Mit Abschluss des Nachtrages mit dem Mieter des Parkhauses P6 Pathé Arena in Amsterdam gilt eine neue Indexierungsklausel. Darüber hinaus wurde in einem Nachtrag mit dem Mieter klargestellt, dass die neue Indexklausel im Gegensatz zum ursprünglichen Mietvertrag keine Kappung der Indexerhöhung hat. Aus diesem Grund konnte die Miete nochmals nach oben korrigiert werden. Die Miete konnte zum 1.9.2021 um 1,3% an die Marktentwicklung angepasst werden.

Die Jahresmiete aller Investments zusammen war damit um 105.506 EUR höher als die Prognose.

Darstellung der Mietentwicklung

Jahressollmiete 2021	6.240.031 EUR
Jahresistmiete 2021	6.357.616 EUR
Abweichung in 2021 gegenüber Prognose	+117.585 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 6.358), die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 337 gesunken sind. In geringem Umfang sind auch Umsatzmieten aus den Jahren 2019 und 2020 in diesen Erträgen enthalten. Die Aufwendungen (TEUR 2.408) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 84 erhöht, hauptsächlich aufgrund höherer Betriebs- und Instandhaltungskosten. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 3.969 erzielt. Zu berücksichtigen ist ferner ein nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 2.798, das sich aus der planmäßigen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten (TEUR 602) und Erträgen aus der Neubewertung (TEUR 3.400) ergibt und zusammen mit dem realisierten Ergebnis zu einem Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 6.767 führt.

Finanzlage

Kapitalstruktur: Die Seite der Mittelherkunft setzt sich aus dem Eigen- und Fremdkapital zusammen. Zum 31. Dezember 2021 wird Eigenkapital in Höhe von TEUR 85.236 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 115. 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 2.206. zum Stichtag 31. Dezember 2021. Die liquiden Mittel bestehen zu 100% aus täglich fälligen Bankguthaben.

Vermögenslage



Die Vermögenslage der Gesellschaft ist im Wesentlichen durch die Immobilien (TEUR 118.130) sowie deren Finanzierung durch Eigenkapital (TEUR 85.236) und Fremdkapital (TEUR 36.250) geprägt.

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

Hamburg, den 05. Mai 2022

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

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. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss 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, Hamburg, zum 31.12.2021 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 Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

-identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen 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 05. Mai 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Woch, Wirtschaftsprüferin



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 2022

Persönlich haftende Gesellschafterin
Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH
Bart Pierik
Rudolf Johannes Jacobus Maria Roosen