

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

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

Firma der Fondsgesellschaft (Publikums-AIF)	Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Art der Kapitalanlage	Geschlossene inländische Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Treuhänderin	Bouwfonds Treuhand und Verwaltungs GmbH

Ziele und Anlagepolitik

Anlageziel der Fondsgesellschaft ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung 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 diesem Zweck hat die Fondsgesellschaft in folgende, jeweils an Betreiber vermietete Parkhausimmobilien investiert, in dem sie jeweils niederländische dingliche Rechte an den Parkhausimmobilien (Vermögensgegenstände) erworben hat, die deutschen grundstücksgleichen Rechten vergleichbar sind:

Vermögensgegenstand	Bezeichnung/Anschrift	Mieter
„appartementsrecht“	Parkhaus Beestenmarkt, Binnen de Veste 2, 3811 PH Amersfoort	Q-Park
„recht van erfpacht“	Parkhaus P6-Pathé ArenA, De Corridor 15, 1101 BC Amsterdam	Gemeinde Amsterdam
„appartementsrecht“	Parkhaus Centrum, Markendaalseweg 62, 4811 KC Breda	Q-Park
„recht van opstal“	Parkhaus Centrum, Emmasingel 29, 5611 AZ Eindhoven	Q-Park
„recht van ondererfpacht“	Parkhaus St. Antonius Ziekenhuis, Koekoekslaan 1, 3435 CM Nieuwegein	Q-Park
„appartementsrecht“	Parkhaus Hermitage, Hermitage 144, 1506 TX Zaandam	Q-Park

Verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausbezahlt werden, zudem ist die **Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen** vorgesehen, soweit verfügbare Liquidität bzw. Veräußerungsgewinne nicht nach Maßgabe der Anlagebedingungen als Liquiditätsreserve benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren, auch kann es zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60% (sechzig Prozent) des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig. Konzeptionsgemäß ist eine Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von 36.250.000 EUR vorgesehen, was zum Zeitpunkt der geplanten Kreditaufnahme 43,4% (dreiundvierzig Komma vier Prozent) des zum Zeitpunkt des Ankaufs festgestellten Verkehrswertes der Parkhausimmobilien entspricht.

Die **Belastung** von Parkhausimmobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Parkhausimmobilien beziehen, sind bis zur Höhe von 60% (sechzig Prozent) des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig. Die vorgenannten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 (achtzehn) Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Geschäfte, die **Derivate** zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Die Fondsgesellschaft kann nach dieser Maßgabe Zinssicherungsgeschäfte vornehmen.

Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft mittelbar als **Treugeber**, ein späterer Wechsel in eine Stellung als **Direktkommanditist** ist möglich. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z.B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage sowie des Agios sowie Haftung). Die Mindesteinlage beträgt 10.000 EUR zzgl. 5% (fünf Prozent) Ausgabeaufschlag auf die Kapitaleinlage. Die **Laufzeit der Fondsgesellschaft** ist befristet bis zum 31. Dezember 2028, sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft beschließen. Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

Empfehlung: Dieser Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft wieder zurückziehen wollen.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Mit der Investition in die Fondsgesellschaft sind neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken verbunden. Zu derartigen Risiken gehören namentlich:

Maximales Risiko

Das maximale Risiko für die Anleger ist der Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals (Totalverlust) unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus ihrem Privatvermögen bis hin zur Privatinsolvenz, zum Beispiel durch Kosten für Steuer(nach)zahlungen oder durch eine individuelle Fremdfinanzierung der Beteiligung.

Marktrisiko

Die Wertentwicklung der Parkhausimmobilien kann durch die Veränderung von Faktoren wie dem Standort, der Wettbewerbssituation, dem baulichen Zustand und den erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden. Namentlich der jeweilige Standort einer Parkhausimmobilie kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, infrastrukturellen Entwicklungen, von Sozialstrukturen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen nachteiligen Entwicklungen ausgesetzt sein.

Immobilienrisiko

Die Parkhausimmobilien sind grundsätzlich dem Risiko des zufälligen Untergangs und der Zerstörung ausgesetzt. Auch haftet die Fondsgesellschaft für Gefahren, die aus der Immobilie resultieren. Zudem können sich nicht entdeckte Altlasten auf dem jeweiligen Grundstück befinden bzw. sonstige Mängel den Parkhausimmobilien anhaften.

Mietausfallrisiko

Es besteht das Risiko, dass Mieter ihren vertraglich vereinbarten Mietzins nicht oder nur zum Teil zahlen, gänzlich ausfallen oder andere wesentliche Pflichten aus dem Mietvertrag verletzen. Im Falle der ordentlichen oder außerordentlichen Beendigung von Mietverhältnissen besteht ferner das Risiko, dass keine Anschlussvermietung und/oder eine Anschlussvermietung nicht zu den geplanten Konditionen gefunden werden kann.

Kreditrisiken

Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft die Parkhausimmobilien zum Teil über ein Darlehen finanziert. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen. Durch den im Rahmen der geplanten Darlehensaufnahme zu zahlenden Fremdkapitalzins erhöht sich die Eigenkapitalrentabilität der Fondsgesellschaft. Dieser Hebeleffekt wirkt sich nur so lange positiv aus, wie der Fremdkapitalzins unter der Gesamtkapitalrendite der geplanten Investitionen der Fondsgesellschaft liegt. Sofern jedoch der Fremdkapitalzins über der Gesamtkapitalrendite liegt, verstärkt der Hebeleffekt die negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft im Vergleich mit einer ausschließlich über Eigenkapital erfolgenden Finanzierung. Ein entsprechender Vertrag über ein solches Darlehen ist derzeit noch nicht abgeschlossen worden.

Haftungsrisiken

Die Anleger haften für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten als Kommanditisten mit der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern erlischt nur, soweit die Haftsumme in voller Höhe erbracht und nicht zurückgezahlt worden ist. Die Haftung kann bis zur jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder aufleben, wenn – mit Zustimmung des betroffenen Anlegers – Auszahlungen der Fondsgesellschaft erfolgen, denen keine Gewinne gegenüberstehen und dadurch die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme zurückgezahlt wird. Durch die Freistellungsverpflichtung der sich als Treugeber beteiligenden Anleger gegenüber der Treuhandkommanditistin gelten die vorstehenden Risiken entsprechend auch für diese Anleger.

Risiko aus eingeschränkter Handelbarkeit

Eine Rücknahme oder Kündigung der Anteile ist grundsätzlich nicht möglich. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit aller Gesellschafter und Treugeber zu einem Verkauf ist diese jedoch nicht sichergestellt.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt auf den Seiten 17 bis 32 zu entnehmen.

Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der von der Fondsgesellschaft gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt zu entnehmen (Abschnitt 5, „Vergütungen und Kosten“, Seite 33 bis 35).

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschläge (Agio)	5% (fünf Prozent) des jeweiligen Beteiligungsbetrags
Rücknahmeaufschläge	werden nicht erhoben
In der Beitrittsphase fallen einmalig Kosten der KVG und Dritter („Initialkosten“) in Höhe von 12,78% bezogen auf das Kommanditkapital (einschließlich Kommanditeinlagen der Gründungsgesellschafter) für fondsbezogene, anfängliche Dienstleistungen an. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Einlage vor der Anlage abgezogen wird.	
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden (Laufende Kosten)	
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 1,6% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % (einhundert Prozent) des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.	
Die laufenden Kosten beruhen auf einer Schätzung. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.	
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
Verwaltungsvergütung für den Erwerb und die Veräußerung der Vermögensgegenstände	Die KVG erhält für den Erwerb der Vermögensgegenstände eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,13% des Kaufpreises. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% des Verkaufspreises der Immobilien.
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	Zulasten der Fondsgesellschaft erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß folgender Regelung: 30,25% des Betrags, um den die Gesamtrückflüsse an die Anleger vor niederländischer Einkommensteuer einen durchschnittlichen jährlichen Mittelrückfluss (über die Rückzahlung der geleisteten Einlage ohne Agio hinaus) von 8,47% p.a. bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital (ohne Agio) übersteigen, unter der Voraussetzung, dass die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben. Die Vergütung versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ist mit der Erstellung der vorläufigen Liquidationsrechnung der Gesellschaft fällig.

Stellenwert der Kosten

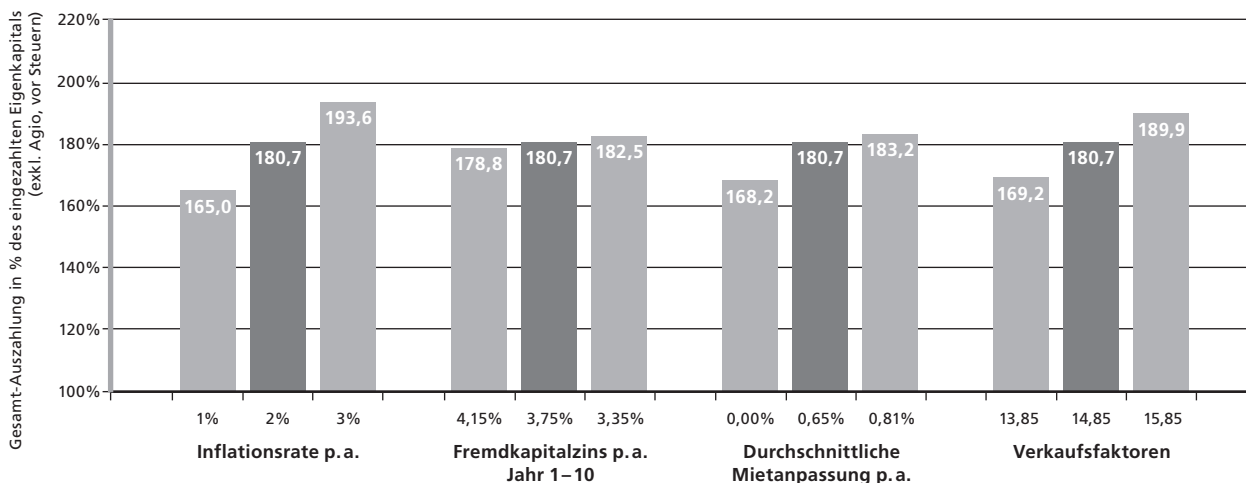
Die vorstehend aufgeführten Kosten werden auf die Funktionsweise des Investmentvermögens (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebes der Anteile am Investmentvermögen) verwendet und beschränken das potentielle Anlagewachstum.

Wertentwicklung

Es liegen noch keine ausreichenden Daten vor, um den Anlegern nützliche Angaben über die frühere Wertentwicklung zu machen. Die Ergebnisse der Prognoserechnung unterliegen verschiedenen Annahmen. Da nicht konkret vorhergesagt werden kann, wie sich die einzelnen Parameter der Prognoserechnung entwickeln, können diese im Zeitablauf von den Annahmen abweichen. Im Folgenden sind unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen vier Szenarien einer potentiellen Wertentwicklung dargestellt, wobei jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft wesentliche Einflussgröße variiert wurde. Dargestellt werden die möglichen Auszahlungen (in Prozent des eingesetzten Eigenkapitals ohne Agio; jeweils vor Steuern; über eine Laufzeit von ca. 11 Jahren) an die Anleger bei Veränderung eines Parameters. Die Darstellungen sind lediglich eine beispielhafte Berechnung zum Zwecke der Veranschaulichung von negativeren bzw. positiveren Entwicklungen. Der jeweils mittlere Wert bildet die Basisprognose für die Fondsgesellschaft. Die Bandbreite der in den einzelnen Szenarien dargestellten Abweichungen gibt nicht die Bandbreite der real möglichen Abweichungen wieder; es kann auch zu darüber hinausgehenden negativen oder positiven Abweichungen kommen. Mehrere Abweichungen können auch kumuliert eintreten, wodurch sich die Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken können.

Sensitivitäten (Prognosen)

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.



Eine ausführliche Darstellung der den Sensitivitäten zugrundeliegenden Annahmen ist dem Verkaufsprospekt auf den Seiten 71 bis 80 zu entnehmen.

Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München.

An der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Interessierte erhalten den Verkaufsprospekt und eventuelle Nachträge hierzu, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen, den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos zu üblichen Geschäftszeiten bei der Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH, wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form). Weitere praktische Informationen sind erhältlich unter www.bouwfondsim.de.

Für die Fondsgesellschaft gelten die deutschen und niederländischen Steuervorschriften. Dies kann für Anleger, die nicht in Deutschland steuerlich veranlagt werden, Einfluss auf ihre persönliche Steuerlage haben. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen. Die Besteuerung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Die Fondsgesellschaft und die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 9. Januar 2015.

Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH

Budapester Straße 48
 10787 Berlin
 E-Mail: privatefunds@bouwfondsim.com

Tel.: +49 30 59 00 97-777
 Fax: +49 30 59 00 97-778
 Webseite: www.bouwfondsim.de